

Verordnung

der Bundesregierung¹

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

A. Problem und Ziel

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639) (nachfolgend: Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 – ImmoWertV 2010), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794), am 1. Juli 2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597) mit detaillierten Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4). Die genannten Richtlinien wurden jeweils von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände erarbeitet. Darüber hinaus gelten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121) fort, soweit sie mit den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung übereinstimmen.

Ursprünglich war beabsichtigt, die Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung und die fortgeltenden Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Eine bloße Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ wäre jedoch aus den folgenden Gründen nicht zielführend:

- Die Richtlinien sollen eine Verkehrswertermittlung (jeweils Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 SW-RL/VW-RL/EW-RL) bzw. Bodenrichtwertermittlung (Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 BRW-RL) nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Dafür sind Richtlinien jedoch nur eingeschränkt geeignet; da sie nicht verbindlich sind, sondern lediglich allen in der Wertermittlung Tätigen (Nummer 1 Absatz 4 SW-RL, Nummer 1 Absatz 2 VW-RL, Nummer 1 Absatz 2 EW-RL) bzw. den Gutachterausschüssen (Nummer 1 Absatz 2 BRW-RL) zur Anwendung empfohlen werden. Da die Länder die Richtlinien aber nur teilweise im Erlasswege für verbindlich erklärt haben, findet die Wertermittlung einschließlich der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bislang nicht, wie von den Richtlinien intendiert, bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen statt. Vor allem die fehlende Einheitlichkeit bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten läuft dem Ziel einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zuwider, erschwert die steuerliche Bewertung und kann auch die Tätigkeit der privaten Grundstückssachverständigen insbesondere bei überregionaler Tätigkeit erschweren. Das Ziel bundesweiter Grundstücksmarkttransparenz ist mit seiner ausdrücklichen Erwähnung in § 198 Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.

¹ Diese Datei gibt die Kabinettfassung vom 12. Mai 2021 wieder. Aufgrund der Änderungsmaßnahmen des Bundesrats ([BR-Drs. 407/21 – Beschluss](#)) hat das Bundeskabinett die Verordnung am 14. Juli 2021 in geänderter Fassung erneut beschlossen. An den jeweiligen Stellen wird in Fußnoten auf den Bundesratsbeschluss hingewiesen.

Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) vom Gesetzgeber deutlich aufgewertet worden und hat aktuell angesichts teilweise äußerst angespannter Immobilienmärkte zusätzliche Bedeutung erlangt, wie sich auch aus der Thematisierung der Wertermittlung in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) ableiten lässt. Für die steuerliche Bewertung setzt die Verwertbarkeit der von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern nach § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB mitzuteilenden Daten voraus, dass diese nach einheitlichen Grundsätzen erhoben werden. Überregional tätige private Grundstückssachverständige schließlich müssen bei Verwendung von Daten der Gutachterausschüsse die jeweiligen regionalen Besonderheiten berücksichtigen.

- Zudem würde auch bei einer bloßen Zusammenfassung der bisherigen Einzelrichtlinien in einer neuen Immobilienwertermittlungsrichtlinie Anpassungsbedarf an der Immobilienwertermittlungsverordnung bestehen. Denn in Folge des Grundsteuerreformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) besteht für die Bodenrichtwertermittlung nach allgemeiner Ansicht die Notwendigkeit, die Vorgaben der bisherigen Richtlinie weitgehend in eine verbindliche Verordnung zu überführen. Darüber hinaus hat sich bei Abfassung der Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung vereinzelt Korrektur- und Präzisierungsbedarf an der Immobilienwertermittlungsverordnung ergeben.

B. Lösung; Nutzen

Mit dem vorgelegten Entwurf einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung sollen nunmehr die wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien – Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie sowie die nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 – in eine vollständig überarbeitete Verordnung integriert werden.

Um die Anwendung einheitlicher Grundsätze bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sicherzustellen, werden für die Bodenrichtwertermittlung wesentliche Vorgaben der bisherigen Bodenrichtwertrichtlinie in präzisierter Form in die Immobilienwertermittlungsverordnung übernommen. Für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden neben präziseren Definitionen und grundlegenden Ermittlungsvorgaben bestimmte Modellansätze und Modelle verbindlich vorgegeben. Zur Sicherstellung einer modellkonformen Anwendung dieser Daten wird die Erstellung einer Modellbeschreibung vorgegeben. Für die Verkehrswertermittlung werden die bewährten allgemeinen Ermittlungsgrundsätze in einem allgemeinen Teil zusammengefasst dargestellt. In diesem Zusammenhang wird auch der übergeordnete Grundsatz der Modellkonformität erstmals einer Regelung zugeführt. Die wesentlichen Verfahrensschritte der einzelnen Wertermittlungsverfahren, die bislang in den Einzelrichtlinien dargestellt sind, werden unter Nutzung einer einheitlichen Begrifflichkeit in die Verordnung überführt. Eine inhaltliche Beschränkung der sachverständigen Würdigung des Einzelfalls ist hiermit nicht verbunden; vielmehr wird im Gegenteil die Notwendigkeit betont, die Daten auf Eignung zu prüfen und die geeigneten Daten bei etwaigen Abweichungen objektspezifisch anzupassen. Anders als bislang können anstelle der in der Verordnung normierten Wertermittlungsverfahren in Ausnahmefällen auch andere Verfahren angewendet werden. Gegenüber der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung werden zudem nicht abschließende Regelungen zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken aufgenommen.

Ergänzende Anwendungshinweise sollen – anders als die bisherigen Richtlinien – keine vom Aufbau der Verordnung unabhängige Darstellung von Verfahrensweisen etc. mehr beinhalten, sondern sich jeweils auf konkrete Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung beziehen. Die Anwendungshinweise sollen nach Abschluss des Verordnungsgebungsverfahrens fertiggestellt und dem entsprechenden Gremium der Bauministerkonfe-

renz mit der Empfehlung der Beschlussfassung als Muster-Anwendungshinweise (vergleichbar den Muster-Einführungserlassen bei Novellierungen des Baugesetzbuchs) übermittelt werden.

Mit dieser Vorgehensweise soll die Möglichkeit genutzt werden, das Immobilienwertermittlungsrecht gleichsam aus einem Guss insgesamt neu zu regeln und dabei zum einen die erstrebte einheitliche Anwendung der Grundsätze der Wertermittlung sicherzustellen und zum anderen die Übersichtlichkeit des Wertermittlungsrechts zu steigern. Schon aufgrund des Wegfalls von insgesamt fünf unterschiedlichen Richtlinien wird damit ein Beitrag zur Rechtsvereinfachung geleistet. Inhaltliche Änderungen an den bisherigen Vorgaben der Richtlinien und der Immobilienwertermittlungsverordnung sind nur in begrenztem Umfang vorgesehen.

C. Alternativen

Keine. Insbesondere wäre es nicht zielführend, es bei knappen Regelungen in der Verordnung sowie vertiefenden Hinweise in unverbindlichen Richtlinien zu belassen und lediglich die Bodenrichtwertermittlung in eine Verordnung zu integrieren. Denn insbesondere bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten stellt sich die bereits geschilderte Problematik fehlender bundesweiter Einheitlichkeit ebenso wie bei den Bodenrichtwerten. Zudem dürfte der Umsetzungsaufwand, der aus der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung für die Länder folgt, nicht wesentlich von dem Umsetzungsaufwand abweichen, der sich für diejenigen Länder ergeben hätte, die die Vorgaben der ursprünglich geplanten Immobilienwertermittlungsrichtlinie für ihr Land verbindlich hätten einführen wollen.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch die Verordnung keine Haushaltsausgaben.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Unmittelbarer Adressat der Verordnung sind die Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden. Ein Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger entsteht nicht.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Unmittelbarer Adressat der Verordnung sind die Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden. Ein Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft entsteht nicht.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Dem Bund entsteht kein Erfüllungsaufwand.

Für die Verwaltung der Länder entsteht ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 215.000 Euro; der einmalige Erfüllungsaufwand beträgt rund 3,217 Millionen Euro. Der jährliche Erfüllungsaufwand ist insbesondere auf die künftige Verbindlichkeit der Vorgaben zurückzuführen, die bislang in den einzelnen Richtlinien enthalten waren und nur empfehlenden Charakter hatten. Der einmalige Erfüllungsaufwand ist insbesondere auf Anpassungen von Software, Textbausteinen u. Ä., auf notwendige Schulungen sowie auf die Umstellung der Modellansätze aufgrund der Änderungen bei den Modellgrößen für die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen zurückzuführen. Es werden keine Informationspflichten neu eingeführt, geändert oder aufgehoben.

F. Weitere Kosten

Die Verordnung verursacht weder sonstige Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

Verordnung der Bundesregierung

Verordnung

über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Vom ...

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet die Bundesregierung:

Inhaltsübersicht

T e i l 1

A l l g e m e i n e s

A b s c h n i t t 1

A n w e n d u n g s b e r e i c h ; G e g e n s t a n d u n d G r u n d l a g e n d e r W e r t e r m i t t l u n g

§ 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

A b s c h n i t t 2

B e g r i f f s b e s t i m m u n g e n z u e i n z e l n e n G r u n d s t ü c k s m e r k m a l e n

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

§ 5 Weitere Grundstücksmerkmale

A b s c h n i t t 3

A l l g e m e i n e G r u n d s ä t z e d e r W e r t e r m i t t l u n g

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Teil 2

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Abschnitt 1

Allgemeines

- § 12 Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Abschnitt 2

Bodenrichtwerte

- § 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung
§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen
§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks
§ 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Abschnitt 3

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

- § 18 Indexreihen
§ 19 Umrechnungskoeffizienten
§ 20 Vergleichsfaktoren
§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren
§ 22 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren
§ 23 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Teil 3

Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

Abschnitt 1

Vergleichswertverfahren

- § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens
§ 25 Vergleichspreise
§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

A b s c h n i t t 2
E r t r a g s w e r t v e r f a h r e n

U n t e r a b s c h n i t t 1
A l l g e m e i n e s

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

U n t e r a b s c h n i t t 2
V e r f a h r e n s v a r i a n t e n

§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren

U n t e r a b s c h n i t t 3
E r m i t t l u n g d e s E r t r a g s w e r t s

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

§ 32 Bewirtschaftungskosten

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

§ 34 Barwertfaktor

A b s c h n i t t 3
S a c h w e r t v e r f a h r e n

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

§ 38 Alterswertminderung²

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

T e i l 4
B o d e n w e r t e r m i t t l u n g ; g r u n d s t ü c k s b e z o g e n e R e c h t e u n d B e -
l a s t u n g e n

A b s c h n i t t 1
B o d e n w e r t e r m i t t l u n g

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

§ 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

² Diese Angabe im Inhaltsverzeichnis wurde durch den Kabinettsbeschluss vom 14. Juli 2021 an die Änderungsmaßgaben des Bundesrates (BR-Drs. 407/21 – Beschluss) angepasst.

- § 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland
- § 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten
- § 44 Gemeinbedarfsflächen
- § 45 Wasserflächen

A b s c h n i t t 2 G r u n d s t ü c k s b e z o g e n e R e c h t e u n d B e l a s t u n g e n

U n t e r a b s c h n i t t 1 A l l g e m e i n e s

- § 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen
- § 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

U n t e r a b s c h n i t t 2 E r b b a u r e c h t u n d E r b b a u g r u n d s t ü c k

- § 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück
- § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht
- § 50 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
- § 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück
- § 52 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks

T e i l 5 S c h l u s s v o r s c h r i f t e n

- § 53 Übergangsregelungen
- § 54 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer
- Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen
- Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten
- Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Teil 1

Allgemeines

Abschnitt 1

Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung

§ 1

Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden
 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind
 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§ 2

Grundlagen der Wertermittlung

(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,

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

(4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

(5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

A b s c h n i t t 2

B e g r i f f s b e s t i m m u n g e n z u e i n z e l n e n G r u n d s t ü c k s m e r k m a l e n

§ 3

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

§ 4

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

§ 5

Weitere Grundstücksmerkmale

(1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.

(2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

(4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

A b s c h n i t t 3

A l l g e m e i n e G r u n d s ä t z e d e r W e r t e r m i t t l u n g

§ 6

W e r t e r m i t t l u n g s v e r f a h r e n ; E r m i t t l u n g d e s V e r k e h r s w e r t s

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 8

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

§ 9

Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

(1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschlägen oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

(2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§ 10

Grundsatz der Modellkonformität

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Künftige Änderungen des Grundstückszustands

(1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

(2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Teil 2

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Abschnitt 1

Allgemeines

§ 12

Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(1) Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten,
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze,
5. Sachwertfaktoren,
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind auf einen Stichtag zu beziehen.

(2) Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt.

(3) Geeignet im Sinne des Absatzes 2 sind Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen

1. bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder
2. in entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigen lassen.

Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Hinsichtlich einer Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gilt § 9 Absatz 2 entsprechend.

(4) Zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

(5) Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.

(6) Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben; hierzu gehören insbesondere

1. die Angabe von Rahmendaten zum Beispiel zum Stichtag, auf den sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich und zur Datengrundlage,
2. die Beschreibung der Stichprobe,
3. die Beschreibung der Ermittlungsmethodik,
4. die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten sowie
5. sonstige Selektionsparameter.

A b s c h n i t t 2

B o d e n r i c h t w e r t e

§ 13

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 14

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 15

Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

(3) Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Bei der Bildung von sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen muss eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zu einem Bodenrichtwertgrundstück

möglich sein; hierbei ist unschädlich, wenn sich einzelne Grundstücke nicht eindeutig zuordnen lassen. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 des Baugesetzbuchs können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

(4) Bei der Bildung von Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland sind Bauleitpläne sowie die Entwicklung am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

§ 16

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1,
2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren.

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der

Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

§ 17

Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

Abschnitt 3

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

§ 18

Indexreihen

(1) Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

(2) Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

(3) Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

§ 19

Umrechnungskoeffizienten

(1) Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben.

(2) Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

(3) Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen

nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

§ 20

Vergleichsfaktoren

(1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

(3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

§ 21

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

§ 22

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren

(1) Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind.

(2) Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Erbbaugrundstücksfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an.

(3) Die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren werden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

§ 23

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

(1) Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

(2) Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 an. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 an.

(3) Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt.

Teil 3

Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

Abschnitt 1

Vergleichswertverfahren

§ 24

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

A b s c h n i t t 2

E r t r a g s w e r t v e r f a h r e n

Unterabschnitt 1

Allgemeines

§ 27

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von

den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Unterabschnitt 2

Verfahrensvarianten

§ 28

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 30

Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Unterabschnitt 3

Ermittlung des Ertragswerts

§ 31

Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1

Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 34

Barwertfaktor

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

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

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

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

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

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

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

Abschnitt 3

Sachwertverfahren

§ 35

Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 36

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.³

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

³ § 36 Absatz 1 wurde durch den Kabinettsbeschluss vom 14. Juli 2021 an die Änderungsmaßgaben des Bundesrates ([BR-Drs. 407/21 – Beschluss](#)) angepasst.

Alterswertminderung⁴

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND}-\text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Teil 4

Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Abschnitt 1

Bodenwertermittlung

Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter

⁴ § 38 wurde durch den Kabinettsbeschluss vom 14. Juli 2021 an die Änderungsmaßgaben des Bundesrates ([BR-Drs. 407/21 – Beschluss](#)) angepasst.

Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§ 41

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§ 42

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

§ 43

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit ei-

ner Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

§ 44

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentliche Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder
3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

§ 45

Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Abschnitt 2

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Unterabschnitt 1

Allgemeines

§ 46

Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

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

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

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

§ 47

Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

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

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

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

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

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

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

1. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder
 2. in anderer geeigneter Weise.
- (4) Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann ermittelt werden
1. aus dem Vergleich mit Kaufpreisen für vergleichbare Rechte oder Belastungen,
 2. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile,
 3. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks oder
 4. in anderer geeigneter Weise.

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

(5) Wird der Wert einfluss oder der Wert des Rechts oder der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen ermittelt, so sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung zu kapitalisieren. Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.

Unterabschnitt 2

Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

§ 48

Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

§ 49

Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

- (1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden
1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
 2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
 3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden

1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach dem § 22 oder § 23 ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.

(4) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 50

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

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

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

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

§ 51

Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann insbesondere ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaugrundstücke,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor oder
3. durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Für die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten gilt § 49 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks.

(4) Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 52

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und

2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Absatz 4.

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

Teil 5

Schlussvorschriften

§ 53

Übergangsregelungen

(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

§ 54

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

I. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgende Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit der maximal zu vergebenden Punkte

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrads

II. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

1. Allgemeines

Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand zum Beispiel des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

2. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Aus-

wirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

III. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3)

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

I. Grundlagen

1. Allgemeines

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.

(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzuordnen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276⁵⁾, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276¹⁾, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

(4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

2. Brutto-Grundfläche

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277⁶⁾ anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 277²⁾ sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

⁵⁾ DIN 276-1:2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau. Das Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und ist bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

⁶⁾ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen. Das Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und ist bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehrbarkeit voraus; eine Begehrbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

3. Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern

(1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.

(2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

(3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

- a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
- b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind.

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.

(4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehhöhe. Ein fehlender Drempehhöhe ist in der Regel durch

Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.

(5) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Inhaltsübersicht

Kostenkennwerte für

1. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Doppel- und Reihenendhäuser
Reihenmittelhäuser
2. Mehrfamilienhäuser
3. Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken und Geschäftshäuser
4. Bürogebäude
5. Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude
6. Kindergärten, Schulen
7. Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime
8. Krankenhäuser, Tageskliniken
9. Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen
10. Sporthallen, Freizeitbäder oder Heilbäder
11. Verbrauchermärkte, Kauf- oder Warenhäuser, Autohäuser
12. Garagen
13. Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude
14. Lagergebäude
15. sonstige Gebäude (Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude)

landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Reithallen, Pferdeställe

16. Reithallen
17. Pferdeställe

Rinderställe, Melkhäuser

18. Kälberställe
19. Jungvieh-, Mastbullen- oder Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum
20. Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager

21. Melkhäuser mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion

Schweineställe

22. Ferkelaufzuchtställe
23. Mastschweineställe
24. Zuchtschweineställe, Deck-, Warte- oder Abferkelbereich
25. Abferkelstall als Einzelgebäude

Geflügelställe

26. Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)
27. Legehennen, Bodenhaltung
28. Legehennen, Volierenhaltung
29. Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig

sonstige bauliche Anlagen

30. landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
31. Außenanlagen zu allen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

2. Kostenkennwerte für Mehrfamilienhäuser³⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{4,5} mit bis zu 6 WE	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{4,6} mit 7 bis 20 WE	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{4,5} mit mehr als 20 WE	755	900	1090

³ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 4.1 - 4.3 19%

⁴ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10
ca. 50 m² WF/WE = 1,00
ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁵ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05
Zweispänner = 1,00
Dreispänner = 0,97
Vierspänner = 0,95

3. Kostenkennwerte für Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken und Geschäftshäuser⁶⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung ^{7,8,9}	860	1085	1375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen ¹⁰	890	1375	1720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1520	1900

⁶ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 5.1 18%
Gebäudeart 5.2 - 5.3 22%

⁷ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10
ca. 50 m² WF/WE = 1,00
ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁸ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05
Zweispänner = 1,00
Dreispänner = 0,97
Vierspänner = 0,95

⁹ Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Anteil der Wohnfläche ca. 75%. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemix sinnvoll.

¹⁰ Geschäftshäuser sind Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Anteil der Wohnfläche ca. 20-25%.

4. Kostenkennwerte für Bürogebäude¹¹⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1040	1685	1900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1175	1840	2090

¹¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 6.1 - 6.2 18%

5. Kostenkennwerte für Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude¹²⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
7.1	Gemeindezentren	1130	1425	1905
7.2	Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	1355	1595	2085

¹² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 7.1 - 7.2 18%

6. Kostenkennwerte für Kindergärten, Schulen¹³⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
8.1	Kindergärten	1300	1495	1900
8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen	1450	1670	2120
8.3	Sonderschulen	1585	1820	2315

¹³ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von
Gebäudeart 8.1 20%
Gebäudeart 8.2 21%
Gebäudeart 8.3 17%

7. Kostenkennwerte für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime¹⁴⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
9.1	Wohnheime/Internate	1000	1225	1425
9.2	Alten-/Pflegeheime	1170	1435	1665

¹⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 9.1 - 9.2 18%

8. Kostenkennwerte für Krankenhäuser, Tageskliniken¹⁵⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
10.1	Krankenhäuser/Kliniken	1720	2080	2765
10.2	Tageskliniken/Ärztelhäuser	1585	1945	2255

¹⁵ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 10.1 - 10.2 21%

9. Kostenkennwerte für Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen¹⁶⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
11.1	Hotels	1385	1805	2595

¹⁶ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 11.1 21%

10. Kostenkennwerte für Sporthallen, Freizeitbäder oder Heilbäder¹⁷⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
12.1	Sporthallen (Einfeldhallen)	1320	1670	1955
12.2	Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)	1490	1775	2070
12.3	Tennishallen	1010	1190	1555
12.4	Freizeitbäder/Heilbäder	2450	2985	3840

¹⁷ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von
Gebäudeart 12.1 + 12.3 17%
Gebäudeart 12.2 19%
Gebäudeart 12.4 24%

11. Kostenkennwerte für Verbrauchermärkte, Kauf- oder Warenhäuser, Autohäuser¹⁸⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
13.1	Verbrauchermärkte	720	870	1020
13.2	Kauf-/Warenhäuser	1320	1585	1850
13.3	Autohäuser ohne Werkstatt	940	1240	1480

¹⁸ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von
Gebäudeart 13.1 16%
Gebäudeart 13.2 22%
Gebäudeart 13.3 21%

12. Kostenkennwerte für Garagen¹⁹⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁰	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

¹⁹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12%
	Gebäudeart	14.2 - 14.3	15%
	Gebäudeart	14.4	13%

²⁰ **Standardstufe 3:** Fertigaragen; **Standardstufe 4:** Garagen in Massivbauweise; **Standardstufe 5:** individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

13. Kostenkennwerte für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude²¹⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	970	1165	1430
15.2	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig ohne Hallenanteil	910	1090	1340
15.3	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil	620	860	1070
15.4	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	950	1155	1440
15.5	Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	700	965	1260

²¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	15.1 - 15.4	19%
	Gebäudeart	15.5	18%

14. Kostenkennwerte für Lagergebäude²²⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	350	490	640
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung ²³	550	690	880
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung ²³	890	1095	1340

²² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	16.1	16%
	Gebäudeart	16.2	17%
	Gebäudeart	16.3	18%

²³ Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büro, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsfächen etc.

15. Kostenkennwerte für sonstige Gebäude (Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude²⁴)

		Standardstufe		
		3	4	5
17.1	Museen	1880	2295	2670
17.2	Theater	2070	2625	3680
17.3	Sakralbauten	1510	2060	2335
17.4	Friedhofsgebäude	1320	1490	1720

²⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	17.1	18%
	Gebäudeart	17.2	22%
	Gebäudeart	17.3	16%
	Gebäudeart	17.4	19%

16. Kostenkennwerte für Reithallen

18.1.1 Reithallen			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	215	235	280
400 Bauwerk - Technische Anlagen	20	25	30
Bauwerk	235	260	310
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	5,00 m		
BGF/Nutzeinheit	-		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	500 m ²	1,20	
	1000 m ²	1,00	
	1500 m ²	0,90	

17. Kostenkennwerte für Pferdeställe

18.1.2 Pferdeställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	310	450	535
400 Bauwerk - Technische Anlagen	55	70	90
Bauwerk	365	520	625
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,50 m		
BGF/Nutzeinheit	15,00 - 20,00 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	250 m ²	1,20	
	500 m ²	1,00	
	750 m ²	0,90	

18. Kostenkennwerte für Kälberställe

18.2.1 Kälberställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	335	375	455
400 Bauwerk - Technische Anlagen	145	165	195
Bauwerk	480	540	650
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	4,00 - 4,50 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	100 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,05
	150 m ²	1,00	ohne Güllekanäle 1,00
	250 m ²	0,90	

19. Kostenkennwerte für Jungvieh-, Mastbullen- oder Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum

18.2.2 Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	235	260	310
400 Bauwerk - Technische Anlagen	55	65	80
Bauwerk	290	325	390
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	4,00 m		
BGF/Nutzeinheit	6,50 - 10,50 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	500 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,20
	1000 m ²	1,00	ohne Güllekanäle 1,00
	1500 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m) 1,40

20. Kostenkennwerte für Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager

18.2.3 Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	225	255	310
400 Bauwerk - Technische Anlagen	100	110	130
Bauwerk	325	365	440
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	4,00 m		
BGF/Nutzeinheit	10,00 - 15,00 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	1000 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,20
	1500 m ²	1,00	ohne Güllekanäle 1,00
	2000 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m) 1,40

21. Kostenkennwerte für Melkhäuser mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion

18.2.4 Melkhäuser mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	700	780	935
400 Bauwerk - Technische Anlagen	470	520	625
Bauwerk	1170	1300	1560
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	-		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	100 m ²	1,20	
	150 m ²	1,00	
	250 m ²	0,90	

22. Kostenkennwerte für Ferkelaufzuchtställe

18.3.1 Ferkelaufzuchtställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	300	330	395
400 Bauwerk - Technische Anlagen	155	175	215
Bauwerk	455	505	610
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,45 - 0,65 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	400 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10
	600 m ²	1,00	ohne Güllekanäle 1,00
	800 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m) 1,20

23. Kostenkennwerte für Mastschweinställe

18.3.2 Mastschweinställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	290	325	400
400 Bauwerk - Technische Anlagen	125	145	170
Bauwerk	415	470	570
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,90 - 1,30 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	750 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10
	1250 m ²	1,00	ohne Güllekanäle 1,00
	2000 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m) 1,20

24. Kostenkennwerte für Zuchtschweinställe, Deck-, Warte- oder Abferkelbereich

18.3.3 Zuchtschweinställe, Deck-/Warte-/Abferkelbereich			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	305	340	405
400 Bauwerk - Technische Anlagen	165	180	220
Bauwerk	470	520	625
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	4,50 - 5,00 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	750 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10
	1250 m ²	1,00	ohne Güllekanal 1,00
	2000 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m) 1,20

25. Kostenkennwerte für Abferkelstall als Einzelgebäude

18.3.4 Abferkelstall als Einzelgebäude			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	320	350	420
400 Bauwerk - Technische Anlagen	205	235	280
Bauwerk	525	585	700
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	6,30 - 6,50 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	200 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10
	400 m ²	1,00	ohne Güllekanäle 1,00
	600 m ²	0,90	

26. Kostenkennwerte für Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)

18.4.1 Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	210	235	280
400 Bauwerk - Technische Anlagen	50	55	70
Bauwerk	260	290	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,05 - 0,06 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	1000 m ²	1,20	
	1900 m ²	1,00	
	3800 m ²	0,90	

27. Kostenkennwerte für Legehennen, Bodenhaltung

18.4.2 Legehennen, Bodenhaltung			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	290	325	390
400 Bauwerk - Technische Anlagen	130	145	170
Bauwerk	420	470	560
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,15 - 0,20 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	1000 m ²	1,20	Kotgrube (Tiefe 1,00 m)
	2500 m ²	1,00	1,10
	3500 m ²	0,90	

28. Kostenkennwerte für Legehennen, Volierenhaltung

18.4.3 Legehennen, Volierenhaltung			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	335	370	445
400 Bauwerk - Technische Anlagen	275	305	365
Bauwerk	610	675	810
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,07 - 0,10 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	500 m ²	1,20	
	1600 m ²	1,00	
	2200 m ²	0,90	

29. Kostenkennwerte für Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig

18.4.4 Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	340	370	450
400 Bauwerk - Technische Anlagen	335	370	445
Bauwerk	675	740	895
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,05 - 0,07 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	500 m ²	1,20	
	1200 m ²	1,00	
	1500 m ²	0,90	

30. Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk - Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	11%		
Traufhöhe	5,00 m		
BGF/Nutzeinheit	-		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	250 m ²	1,20	Remise (ohne Betonboden)
	800 m ²	1,00	0,80
	1500 m ²	0,90	

31. Kostenkennwerte für Außenanlagen zu allen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden

Raufutter-Fahrsilo	60-100 €/m ² Nutzraum
Kraffutter-Hochsilo	170-350 €/m ² Nutzraum
Fertigfutter-Hochsilo	170-350 €/m ² Nutzraum
Mistlager	60-100 €/m ² Nutzraum
Beton-Güllebehälter	30- 60 €/m ² Nutzraum
Waschplatz (4,00 x 5,00m) mit Kontrollschacht und Ölabscheider	4.000-5.000 €/Stck.
Vordach am Hauptdach angeschleppt	80-100 €/m ²
Hofbefestigung aus Beton-Verbundsteinen	40- 50 €/m ²
Laufhof für Rinder	70-100 €/m ² Nutzfläche
Auslauf mit Spaltenboden	150-220 €/m ² Nutzfläche
Auslauf , Wintergarten für Geflügel	100-120 €/m ² Nutzfläche
Schüttwände bis 3,00m Höhe	100-125 €/m ²

Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte

Inhaltsübersicht

Beschreibung der Gebäudestandards für

1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser
2. Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung
3. Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser
4. Gemeindezentren, Saalbauten oder Veranstaltungsgebäude, Kindergärten, Schulen
5. Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen
6. Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder
7. Verbrauchermärkte, Kauf- oder Warenhäuser, Autohäuser
8. Garagen
9. Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude
10. Reithallen
11. Pferdeställe
12. Rinderställe und Melkhäuser
13. Schweineställe
14. Geflügelställe
15. landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblenkmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaliertputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

2. Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

3. Beschreibung der Gebäudestandards für Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblenkmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automattüren
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automattüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz, einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelböden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

4. Beschreibung der Gebäudestandards für Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Kindergärten, Schulen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendsmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrgeschossige Glasfassaden; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachform; Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere und große Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren	gestaltete Wandblöcke (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente; tlw. Automatiküren; rollstuhlgerichte Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz, einfacher Putz; abgehängte Decken	Decken mit großen Spannweiten, Deckenverkleidung	Decken mit größeren Spannweiten
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung; Fußbodenheizung	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung, ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Raumtemperatur, Raumfeuchte, Verbrauch, Einzelraumregelung, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem

5. Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendsmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Einzangstüren	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Einzangstüren	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz)
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung	Sichtmauerwerk; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten; hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	mehrere WCs und Duschbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum	je Raum ein Duschbad mit WC nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht	je Raum ein Duschbad mit WC in guter Ausstattung; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenzufugsanlagen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Aufzugsanlagen

6. Beschreibung der Gebäudestandards für Sporthallen, Freizeitbäder oder Heilbäder

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachformen, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Automatik-Eingangstüren
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; rollstuhlgerechte Bedienung	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecke	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten; hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	zur Sporthallen: Beton, Asphaltbeton, Estrich oder Gussasphalt auf Beton; Teppichbelag, PVC; zur Freizeitbäder/ Heilbäder: Fliesenbelag	zur Sporthallen: hochwertigere flächenstatische Fußbodenkonstruktion, Spezialteppich mit Gummigranulatauflage; hochwertigerer Schwingboden	zur Sporthallen: hochwertigste flächenstatische Fußbodenkonstruktion, Spezialteppich mit Gummigranulatauflage; hochwertigster Schwingboden; zur Freizeitbäder/Heilbäder: hochwertiger Fliesenbelag und Natursteinboden
Sanitäreinrichtungen	wenige Toilettenräume und Duschräume bzw. Waschräume	zureichende Anzahl von Toilettenräumen und Duschräumen in besserer Qualität	großzügige Toilettenanlagen und Duschräume mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, Lüftung mit Wärmetauscher	Video- und zentrale Alarmanlage; Klimaanlage; Bussystem

7. Beschreibung der Gebäudestandards für Verbrauchermärkte, Kauf- oder Warenhäuser, Autohäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente; rollstuhlgerechte Bedienung, Automattüren
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz, einfacher Putz, Deckenverkleidung	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, jeweils in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz; Personenaufzugsanlagen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung, ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Raumtemperatur, Raumfeuchte, Verbrauch, Einzelraumregelung, Sonnenschutzsteuerung	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Busystem; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; aufwendigere Aufzugsanlagen

8. Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	Einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung, Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter, Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

9. Beschreibung der Gebäudestandards für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden	größere stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Anstrich	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk, Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest, Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	einfache und wenige Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlagen
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Küchen, Kantinen; aufwendigere Aufzugsanlagen

10. Beschreibung der Gebäudestandards für Reithallen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand, Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Vlies, Tretschicht: Sand	zusätzlich/alternativ: Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Kunststoffgewebe, Tretschicht: Sand und Holzspäne	Estrich auf Dämmung, Fliesen oder Linoleum in Nebenräumen; zusätzlich/alternativ: Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Kunststoffplatten, Tretschicht: Sand und Textilflocken, Betonplatte im Bereich der Nebenräume
baukonstruktive Einbauten	Reithallenbände aus Nadelholz zur Abgrenzung der Reitfläche	zusätzlich/alternativ: Vollholztäfelung fest eingebaut	zusätzlich/alternativ: Vollholztäfelung, Fertigteile zum Versetzen
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität)	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine	Reitbodenbewässerung (einfache Ausführung)	Reitbodenbewässerung (komfortable Ausführung)

11. Beschreibung der Gebäudestandards für Pferdeställe

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteile; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken; Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder, Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Putz, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Beton-Verbundpflaster in Stallgassen, Stahlbetonplatte im Tierbereich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte; Anstrich, Gummimatten im Tierbereich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte als Stallprofil mit versetzten Ebenen; Nutzestrich auf Dämmung, Anstrich oder Fliesen in Nebenräumen, Kautschuk im Tierbereich
baukonstruktive Einbauten	Fütterung: Futtertrog PVC	Fütterung: Krippenschalen aus Polyesterbeton	Fütterung: Krippenschalen aus Steinzeug
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung, Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Elektroheizung in Sattelkammer	zusätzlich/alternativ: Raumheizflächen, Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	Aufstallung: Boxentrennwände aus Holz, Anbindevorrichtungen Fütterung: Tränken, Futterraufen	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Boxentrennwände: Hartholz/Metall Fütterung: zusätzlich/alternativ: Fressgitter, Futtermatzen, Rollraufe mit elektr. Steuerung	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Komfort-Pferdeboxen, Pferde-Solarium Fütterung: zusätzlich/alternativ: Futter-Abrufstationen für Rau- und Kraftfutter mit elektr. Tiererkennung und Selektion, Automatische Futterzuteilung für Boxenställe

12. Beschreibung der Gebäudestandards für Rinderställe und Melkhäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Klinkerverblendung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken, Nagelbrettbinder, Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinden; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende und nicht tragende Innenwand aus Holz; Anstrich	tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk; Sperrholz, Putz, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetondecke über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Stahlbetondecke	zusätzlich/alternativ: Stahlbetondecke mit Oberflächenprofil, Rautenmuster; Epoxidharzbeschichtung am Fressplatz, Liegematten im Tierbereich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetondecke als Stallprofil mit versetzten Ebenen; Estrich auf dem Futtertisch, Liegematratzen im Tierbereich, Gussasphalt oder Gummiauflage
baukonstruktive Einbauten	Aufstallung: Beton-Spaltenboden, Einzelbalken	Aufstallung: Beton-Spaltenboden, Flächenelemente; Krippenschalen aus Polyesterbeton; Güllerohre vom Stall zum Außenbehälter	Aufstallung: Spaltenboden mit Gummiauflage, Gussroste über Treibmistkanal; Krippenschalen aus Steinzeug; zusätzlich/alternativ: Spülleitungen für Einzelkanäle
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung; Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität); Gasanschluss
Wärme-, Versorgungsanlagen	keine	Elektroheizung im Melkstand	zusätzlich/alternativ: Raumheizflächen, Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	Aufstallung: Fressgitter, Liegeboxenbügel, Kälberboxen, Abtrennungen aus Holz, Kurzstandanbindung Fütterung: Selbsttränke, Balltränke Entmistung: keine Technik (Schlepper) Tierproduktentnahme: Fischgrätenmelkstand, Melkanlage, Maschinensatz, Milchkühltank, Kühlaggregat, Wärmerückgewinnung	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Einrichtungen aus verz. Stahlrohren Fütterung: Tränkewanne mit Schwimmer, Tränkeautomat für Kälber Entmistung: Faltschieber mit Seilzug und Antrieb, Tauchschnaidpumpe, Rührmixer Tierproduktentnahme: zusätzlich/alternativ Milchflussgesteuerte Anrüst- und Abschaltautomatik	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Komfortboxen Fütterung: Edelstahl-Kipptränke, computergesteuerte Kraftfutteranlage mit Tiererkennung Entmistung: Schubstanzententmistung Tierproduktentnahme: zusätzlich/alternativ: Melkstand-Schnellaustrieb, Tandem oder Karussellmelkstand, Automatisches Melksystem (Roboter)

13. Beschreibung der Gebäudestandards für Schweineställe

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Beton-Schalungsteine mit Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken; Nagelbrettbinder, Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung, Kunststoffplatten, Paneele
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb, Metalltüren	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine Innenwände	tragende Innenwände aus Mauerwerk, Putz und Anstrich; nichttragende Innenwände aus Kunststoff-Paneele mit Anstrich	tragende Innenwände als Betonwand, Fertigteile, Anstrich; nichttragende Innenwände aus Mauerwerk, Putz und Anstrich; Sperrholz, Putz, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine Decke	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung, Kunststoffplatten, Paneele
Fußböden	Stahlbetonplatte	Stahlbetonplatte; Verbundestrich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte als Stallprofil mit versetzten Ebenen; Stallbodenplatten mit Dämmung, Fliesen auf Estrich in Nebenräumen
baukonstruktive Einbauten	Fütterung: Tröge aus Polyesterbeton	Aufstallung: Beton-Spaltenboden, Flächenelemente Fütterung: Tröge aus Polyesterbeton Entmistung: Güllerohre vom Stall zum Außenbehälter, Absperrschieber in Güllekanälen	Aufstallung: Gusstroste in Sauenställen, Kunststoffroste in Ferkelställen Fütterung: Tröge aus Steinzeug Entmistung: zusätzlich/alternativ: Spülleitungen für Einzelkanäle
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung, Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	Warmluftgebläse, Elt.-Anschluss	Raumheizflächen oder Twin- bzw. Delta-Heizungsrohren, Anschluss an vorh. Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Warmwasser-Fußbodenheizung, Heizkessel mit Gasbefeuerung, Wärmerückgewinnung aus Stallluft
lufttechnische Anlagen	Zuluftklappen, Lüftungsfirst	Be- und Entlüftungsanlage im Unterdruckverfahren; Zuluftkanäle oder Rieseldecke; Einzelabsaugung, Abluftkanäle, Ventilatoren	zusätzlich/alternativ: Gleichdrucklüftung, Zentralabsaugung, Luftwäscher
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	Aufstallung: Buchtenabtrennungen aus Kunststoff-Paneelen, Pfosten und Beschläge aus verz. Stahl, Abferkelbuchten, Selbstfang-Kastenstände für Sauen Fütterung: Trockenfütterautomaten, Tränkenippel	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Pfosten und Beschläge aus V2A, Ruhekisten, Betteneinrichtungen Fütterung: zusätzlich/alternativ: Transportrohre, Drahtseilförderer, Rohrbreinigungsautomaten mit Dosierung Entmistung: Tauchscheidpumpe, Rührmixer	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Sortierschleuse Fütterung: zusätzlich/alternativ: Flüssigfütterungsanlage mit Mixbehälter, Sensorsteuerung, Fütterungscomputer, Abrufstation, Tiererkennung, Selektion Entmistung: Schubstangenentmistung

14. Beschreibung der Gebäudestandards für Geflügelställe

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand, Holzstützen, Vollholz, Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk, Metallstützen, Profil, Metall-Sandwich-elemente mit Hartschaumdämmung	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig, Stahlbetonstützen, Fertigteile, Klinkerverblendung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken, Nagelbrettbinder, Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten, Faserzementwellplatten, Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder, Betondachsteine oder Dachziegel, Dämmung, Profilholz oder Paneele
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster; Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Profilblech, Planktafeln, Putz
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung, Profilblech oder Paneelen
Fußböden	Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Estrich mit Anstrich (Eierverpackung)	zusätzlich/alternativ: Stallprofil mit versetzten Ebenen, Estrich mit Fliesen (Eierverpackung)
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung, Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitär-objekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitär-objekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	Warmluftgebläse, Elt.-Anschluss	zusätzlich/alternativ: Raumheizflächen oder Twin- bzw. Delta-Heizungsrohre, Heizkessel	zusätzlich: Wärmerückgewinnung aus der Stallluft
Lufttechnische Anlagen	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage im Unterdruckverfahren; Zuluftklappen, Abluftkamine, Ventilatoren	zusätzlich/alternativ: Gleichdrucklüftung, Zentralabsaugung, Luftwäscher
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	Aufstallung: Geflügelwaage	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Kotroste, Sitzstangen, Legenester Fütterung: Vollautomatische Kettenfütterung, Strang-Tränkeanlage, Nippeltränken Entmistung: Kotbandentmistung Tierproduktentnahme: Eier-Sammelband	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Etagensystem (Voliere, Kleingruppe) Entmistung: zusätzlich/alternativ: Entmistungsbänder mit Belüftung Tierproduktentnahme: zusätzlich/alternativ: Sortieranlage, Verpackung

15. Beschreibung der Gebäudestandards für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Beton-Verbundsteinpflaster	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Anstrich
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine	Schüttwände aus Holz zwischen Stahlstützen, Trocknungsanlage für Getreide	Schüttwände aus Beton-Fertigteilen

Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3)

Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nicht in dieser Anlage aufgeführt sind, dürfen nur dann berücksichtigt werden, wenn die aufgeführten Grundstücksmerkmale zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks nicht ausreichend sind.

I. Nutzungsartenkatalog

Für jeden Bodenrichtwert ist der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung anzugeben. Lässt sich das Bodenrichtwertgrundstück aufgrund seiner rechtlichen und tatsächlichen Merkmale keinem der Entwicklungszustände nach § 3 Absatz 1 bis 4 zuordnen, ist das Bodenrichtwertgrundstück der Kategorie „Sonstige Flächen“ im Sinne des § 3 Absatz 5 zuzuordnen. Zusätzlich zur Art der Nutzung kann eine Ergänzung zur Art der Nutzung angegeben werden.

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
Baureifes Land (B) Rohbauland (R) Bauerwartungsland (E)			
1	Wohnbaufläche	W	
1.1	Kleinsiedlungsgebiet	WS	
1.2	reines Wohngebiet	WR	
1.3	allgemeines Wohngebiet	WA	
1.4	besonderes Wohngebiet	WB	
2	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	M	
2.1	Dorfgebiet	MD	
2.2	Dörfliches Wohngebiet	MDW	
2.3	Mischgebiet	MI	
2.4	Kerngebiet	MK	
2.5	Urbanes Gebiet	MU	
3	gewerbliche Baufläche	G	
3.1	Gewerbegebiet	GE	
3.2	Industriegebiet	GI	

4	Sonderbaufläche	S
4.1	Sondergebiet für Erholung	SE
4.2	sonstige Sondergebiete	SO
5	Baufläche für Gemeinbedarf	GB

Die Bauflächen (1 bis 5) können zusätzlich durch folgende Ergänzungen zur Art der Nutzung weiter spezifiziert werden in:

Ein- und Zweifamilienhäuser	EFH
Mehrfamilienhäuser	MFH
Sozialer Mietwohnungsbau	SOW
Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	GH
Wohn- und Geschäftshäuser	WGH
Büro- und Geschäftshäuser	BGH
Bürohäuser	BH
Produktion und Logistik	PL
Wochenendhäuser	WO
Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	GD
Ferienhäuser	FEH
Freizeit und Touristik	FZT
Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel	LAD
Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel	EKZ
Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art	MES
Bildungseinrichtungen	BI
Gesundheitseinrichtungen	MED
Hafen	HAF
Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	GAR
Militär	MIL
landwirtschaftliche Produktion	LP

Bebaute Flächen im Außenbereich			ASB
Bauflächen für Energieerzeugung			EE
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)			
6	landwirtschaftliche Fläche	L	
6.1	Acker	A	
6.2	Grünland	GR	
6.3	Erwerbsgartenanbaufläche	EGA	
6.3.1	Obstanbaufläche	EGA	OG
6.3.2	Gemüseanbaufläche	EGA	GEM
6.3.3	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche	EGA	BLU
6.3.4	Baumschulfläche	EGA	BMS
6.4	Anbaufläche für Sonderkulturen	SK	
6.4.1	Spargelanbaufläche	SK	SPA
6.4.2	Hopfenanbaufläche	SK	HPF
6.4.3	Tabakanbaufläche	SK	TAB
6.5	Weingarten	WG	
6.5.1	Weingarten in Flachlage	WG	FL
6.5.2	Weingarten in Hanglage	WG	HL
6.5.3	Weingarten in Steillage	WG	STL
6.6	Kurzumtriebsplantagen, Agroforst	KUP	
6.7	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor	UN	
7	forstwirtschaftliche Fläche	F	
Sonstige Flächen (SF)			
8.1	private Grünfläche	PG	
8.2	Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)	KGA	
8.3	Freizeitgartenfläche	FGA	
8.4	Campingplatz	CA	
8.5	Sportfläche (u.a. Golfplatz)	SPO	

8.6	sonstige private Fläche	SG	
8.7	Friedhof	FH	
8.8	Wasserfläche	WF	
8.9	Flughäfen, Flugplätze usw.	FP	
8.10	private Parkplätze, Stellplatzfläche	PP	
8.11	Lagerfläche	LG	
8.12	Abbauland	AB	
8.12.1	Abbauland von Sand und Kies	AB	SND
8.12.8	Abbauland von Ton und Mergel	AB	TON
8.12.3	Abbauland von Torf	AB	TOF
8.12.4	Steinbruch	AB	STN
8.12.5	Braunkohletagebau	AB	KOH
8.13	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)	GF	
8.14	Sondernutzungsfläche	SN	

II. Weitere Grundstücksmerkmale

Bei baureifem Land ist der beitragsrechtliche Zustand anzugeben. Die weiteren Grundstücksmerkmale sind anzugeben, soweit sie wertbeeinflussend sind.

1. Beitragsrechtlicher Zustand

frei	beitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht,
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

2. Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise

eh	Einzelhäuser
ed	Einzel- und Doppelhäuser
dh	Doppelhaushälften
rh	Reihenhäuser
rm	Reihenmittelhäuser
re	Reihenendhäuser

3. Maß der baulichen Nutzung

ZVG	Zahl der Vollgeschosse
ZOG	Zahl der oberirdischen Geschosse (§ 16 Absatz 4)
GFZ	Geschossflächenzahl
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl (§ 16 Absatz 4)
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl

4. Angaben zum Grundstück

t	Grundstückstiefe in Metern
b	Grundstücksbreite in Metern
f	Grundstücksfläche in Quadratmetern

5. Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

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

6. Bewertung der Bodenschätzung

AZ Ackerzahl

GZ Grünlandzahl

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639) (nachfolgend: Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 - ImmoWertV 2010), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794), am 1. Juli 2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597) mit detaillierten Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4). Die genannten Richtlinien wurden jeweils von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände erarbeitet. Darüber hinaus gelten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121) fort, soweit sie mit den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung vereinbar sind.

Ursprünglich war beabsichtigt, die Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung und die fortgeltenden Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 zu einem späteren Zeitpunkt in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Die Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ wäre jedoch nicht zielführend gewesen:

- Die Richtlinien sollen eine Verkehrswertermittlung (jeweils Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 SW-RL/VW-RL/EW-RL) bzw. Bodenrichtwertermittlung (Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 BRW-RL) nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Dafür sind Richtlinien jedoch nur eingeschränkt geeignet; denn sie sind nicht verbindlich, sondern werden lediglich allen in der Wertermittlung Tätigen (Nummer 1 Absatz 4 SW-RL, Nummer 1 Absatz 2 VW-RL, Nummer 1 Absatz 2 EW-RL) bzw. den Gutachterausschüssen (Nummer 1 Absatz 2 BRW-RL) zur Anwendung empfohlen. Da die Länder die Richtlinien aber nur teilweise im Erlasswege für verbindlich erklärt haben, findet die Wertermittlung einschließlich der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bislang nicht, wie von den Richtlinien intendiert, bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen statt. Vor allem die fehlende Einheitlichkeit bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten läuft dem Ziel einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zuwider, erschwert die steuerliche Bewertung und kann auch die Tätigkeit der privaten Grundstückssachverständigen insbesondere bei überregionaler Tätigkeit erschweren. Das Ziel bundesweiter Grundstücksmarkttransparenz ist mit seiner ausdrücklichen Erwähnung in § 198 Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) vom Gesetzgeber deutlich aufgewertet worden und hat aktuell angesichts teilweise äußerst angespannter Immobilienmärkte, insbesondere in den Ballungsregionen, zusätzliche Bedeutung erlangt, wie sich auch aus der Thematisierung der Wertermittlung in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) ableiten lässt. Ein zentrales Instrument für eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz ist der Immobilienmarktbericht Deutschland, der im Zweijahresrhythmus vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA; vgl. Verwaltungsvereinbarung der Länder über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20. April 2016 [BAnz AT 13.05.2016

B2]) erarbeitet wird. Er hat den Zweck, mit Hilfe überregionaler Auswertungen der Kaufpreissammlungen und der bundesweiten Analysen des Grundstücksmarktgeschehens die Transparenz am Grundstücksmarkt der Bundesrepublik zu verbessern. Bislang behindern die teilweise unterschiedlichen Ermittlungs- und Analysemethoden jedoch eine bundesweit einheitliche Berichterstattung (vgl. Immobilienmarktbericht 2019, S. 15). Eine stärkere Vereinheitlichung der methodischen Vorgaben würde eine kongruente bundesweite Berichterstattung erleichtern. Für die steuerliche Bewertung setzt die Verwertbarkeit der von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern nach § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB mitzuteilenden Daten voraus, dass diese nach einheitlichen Grundsätzen erhoben werden. Überregional tätige private Grundstückssachverständige schließlich müssen bei Verwendung von Daten der Gutachterausschüsse die jeweiligen regionalen Besonderheiten berücksichtigen.

- Zudem würde auch bei einer bloßen Zusammenfassung der bisherigen Einzelrichtlinien in einer neuen Immobilienwertermittlungsrichtlinie Anpassungsbedarf an der Immobilienwertermittlungsverordnung bestehen. Denn in Folge des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) besteht für die Bodenrichtwertermittlung nach allgemeiner Ansicht die Notwendigkeit, die Vorgaben der bisherigen Richtlinie weitgehend in eine verbindliche Verordnung zu überführen. Darüber hinaus hat sich bei Abfassung der Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung vereinzelt Korrektur- und Präzisierungsbedarf an der Immobilienwertermittlungsverordnung gezeigt.

Mit der vorgelegten neuen Immobilienwertermittlungsverordnung sollen nunmehr die wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie sowie Sachwert- Vergleichswert-, Ertragswertrichtlinie und die nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006) in einer vollständig überarbeiteten Verordnung zusammengefasst werden. Ergänzende Anwendungshinweise sollen – anders als die bisherigen Richtlinien – keine vom Aufbau der Verordnung unabhängige Darstellung von Verfahrensweisen etc. mehr beinhalten, sondern sich jeweils auf konkrete Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung beziehen. Die Anwendungshinweise sollen nach Abschluss des Ordnungsgebungsverfahrens fertiggestellt und dem entsprechenden Gremium der Bauministerkonferenz mit der Empfehlung der Beschlussfassung als Muster-Anwendungshinweise (vergleichbar den Muster-Einführungserlassen bei Novellierungen des Baugesetzbuchs) übermittelt werden.

Mit dieser Vorgehensweise soll die Möglichkeit genutzt werden, das Immobilienwertermittlungsrecht gleichsam aus einem Guss insgesamt neu zu regeln und dabei zum einen die erstrebte einheitlichere Anwendung der Grundsätze der Wertermittlung sicherzustellen als auch die Übersichtlichkeit des Wertermittlungsrechts zu steigern. Aufgrund des Wegfalls von insgesamt fünf unterschiedlichen Richtlinien wird hiermit auch ein Beitrag zur Rechtsvereinfachung geleistet. Inhaltliche Änderungen an den bisherigen Vorgaben der Richtlinien und der Immobilienwertermittlungsverordnung sind nur in begrenztem Umfang vorgesehen.

Im Rahmen des Novellierungsvorhabens können auch Anliegen der Baulandkommission aufgegriffen werden. So wird der soziale Mietwohnungsbau ausdrücklich als Ergänzung zur Art der Nutzung bei der Bodenrichtwertermittlung benannt. In den geplanten Anwendungshinweisen können weitere Aspekte aufgegriffen werden, wie z. B. eine Empfehlung zur systematischen Erfassung von Sozialbindungen in der Kaufpreissammlung oder präzisierende Aussagen zur Berücksichtigungsfähigkeit von Kaufpreisen bei Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

In der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung sollen die wesentlichen Grundsätze zur Wertermittlung und zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die sich bislang teilweise aus der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung, teilweise aus

den bisherigen Richtlinien ergeben haben, in systematischer und übersichtlicher Weise zusammengefasst werden. Die bisherigen Grundsätze haben sich im Wesentlichen bewährt, so dass es zu keinen grundlegenden inhaltlichen Abweichungen von der bisherigen Rechtslage kommt. Insbesondere im Interesse einer verbesserten Systematik werden jedoch vielfach Präzisierungen gegenüber den bisherigen Vorgaben vorgenommen. Inhaltliche Änderungen werden dagegen nur in beschränktem Umfang vorgenommen.

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung ist in fünf Teile gegliedert:

Teil 1 tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010. Er gliedert sich in drei Abschnitte und beinhaltet – insofern ähnlich wie die bisherige Verordnung – Regelungen zum Anwendungsbereich, zum Wertermittlungsobjekt, zu den Grundlagen der Wertermittlung und zu einzelnen Grundstücksmerkmalen. Insbesondere folgende Unterschiede zu den bisherigen Vorgaben sind hervorzuheben:

- Anders als bisher soll die neue Immobilienwertermittlungsverordnung auch auf die Wertermittlung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen anwendbar sein (§ 1 Absatz 1 i. V. m. Absatz 2 Nummer 2; s. auch §§ 46 bis 52).
- In Abschnitt 3 werden die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung zusammengefasst. Dazu gehören die Vorgaben zur Verfahrenswahl und zum grundsätzlichen Verfahrensablauf (§ 6), zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7) sowie der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8), zur Eignung und Anpassung von Daten zu besonderen und persönlichen Verhältnissen und zur Herkunft der Daten (§ 9), zum Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) sowie zu künftigen Änderungen des Grundstückszustands (§ 11).

Teil 2 gliedert sich ebenfalls in drei Abschnitte und tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010. Er beinhaltet die Vorgaben zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, also der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Verpflichtung zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergibt sich dagegen wie bisher ausschließlich aus § 195 Absatz 3 und § 196 BauGB; denn auch die neue Immobilienwertermittlungsverordnung enthält entsprechend ihrer Ermächtigungsgrundlage in § 199 Absatz 1 BauGB ausschließlich Vorgaben für die Ermittlung dieser Daten. Gegenüber der bisherigen Rechtslage ist Folgendes hervorzuheben:

- Die allgemeinen Vorgaben zur Eignung von Kaufpreisen (§ 12 Absatz 3) und zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden präzisiert (§ 12 Absatz 4); die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind auf einen Stichtag zu beziehen (§ 12 Absatz 1 Satz 3).
- Zur Sicherstellung einer bundesweit einheitlichen Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden anders als bisher feste Modellansätze bzw. Modelle zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer, zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden sowie zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten und der durchschnittlichen Herstellungskosten zwingend vorgegeben (§ 12 Absatz 5, Anlagen 1 bis 4). Für die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer besteht insoweit eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024 (§ 53 Absatz 2). Bei der Gesamtnutzungsdauer wird anders als nach der bisherigen Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie auf die Zuordnung zu Standardstufen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser sowie bei den übrigen Gebäudearten auf die Einräumung von Spannweiten verzichtet. Die Normalherstellungskosten 2010 werden unverändert aus den Anlagen 1 und 2 der Sachwertrichtlinie übernommen; eine Aktualisierung der NHK 2010 ist im Anschluss an das Regelungsverfahren geplant.

- Künftig ist eine Modellbeschreibung verpflichtend vorgegeben, um die modellkonforme Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sicherzustellen (§ 12 Absatz 6).
- In die Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung (§§ 13 bis 17) werden wesentliche Vorgaben der bisherigen Bodenrichtwertrichtlinie in überarbeiteter Form integriert.
- Die Vorschriften zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§§ 18 bis 23) werden präzisiert und um Aussagen zu Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten ergänzt

Teil 3 (§§ 24 bis 39) tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 3 und enthält die Vorgaben zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren. Hierbei werden die wesentlichen verfahrensspezifischen Aussagen aus den bisherigen Einzelrichtlinien mit geringfügigen inhaltlichen Änderungen übernommen. Die Ermittlung des Bodenwerts (bisheriger § 16 ImmoWertV 2010) wird nicht mehr im Zusammenhang mit dem Vergleichswertverfahren, sondern gesondert in Teil 4 geregelt. Im Sachwertverfahren ist die Anwendung eines Regionalfaktors vorgesehen (§ 36 Absatz 1 und 3).

Teil 4 besteht aus zwei Abschnitten. Abschnitt 1 (§§ 40 bis 45) regelt die Bodenwertermittlung und übernimmt insoweit auch wesentliche diesbezügliche Vorgaben aus der Vergleichswertrichtlinie. Neu aufgenommen werden Regelungen zu Gemeinbedarfsflächen (§ 44) und Wasserflächen (§ 45). Abschnitt 2 (§§ 46 bis 52) enthält, anders als die bisherigen Wertermittlungsverordnungen, auch Vorgaben zur Wertermittlung bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen, und zwar in Form von allgemeinen Grundsätzen (§§ 46 und 47) und nicht abschließenden Regelungen zur Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (§§ 48 bis 52). Zu anderen Rechten und Belastungen können Hinweise in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden.

Teil 5 enthält Übergangsvorschriften (§ 53) sowie die Regelung zum Inkrafttreten und Außerkrafttreten (§ 54).

Der Abfassung des Verordnungsentwurfs gingen intensive Beratungen in einem Arbeitskreis aus Vertretern des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände voraus. Diskutiert wurde unter anderem, bei welchen Vorgaben eine verbindliche Ausgestaltung sachgerecht ist. Unter Berücksichtigung des Meinungsbildes der Mitglieder des Arbeitskreises ist vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat der vorliegende Verordnungsentwurf erarbeitet worden.

III. Alternativen

Sachgerechte Alternativen bestehen nicht. Insbesondere wäre es nicht zielführend, es bei knappen Regelungen in der Verordnung sowie vertiefenden Hinweisen in unverbindlichen Richtlinien zu belassen und lediglich die Bodenrichtwertermittlung in eine Verordnung zu integrieren. Denn vor allem bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten stellt sich die bereits geschilderte Problematik fehlender bundesweiter Einheitlichkeit ebenso wie bei den Bodenrichtwerten. Zudem dürfte der Umsetzungsaufwand, der aus der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung für die Länder folgt, nicht wesentlich von dem abweichen, der sich jedenfalls für diejenigen Länder ergeben hätte, die die Vorgaben der ursprünglich geplanten Immobilienwertermittlungsrichtlinie für ihr Land verbindlich hätten einführen wollen.

IV. Rechtssetzungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Ermächtigungsgrundlage (§ 199 Absatz 1 BauGB) der Immobilienwertermittlungsverordnung folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG (Bodenrecht).

Die vorliegende Verordnung bewegt sich im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage in § 199 Absatz 1 BauGB. Insbesondere steht der Umstand, dass die neue Immobilienwertermittlungsverordnung deutlich mehr Vorgaben als die Vorläuferverordnung enthält, nicht im Widerspruch zu der Tatsache, dass § 199 Absatz 1 BauGB (nur) zum Erlass von „Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze“ bei der Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermächtigt. Aus dem Begriff „Grundsätze“ folgt – anders etwa als bei „Grundzügen“ – nicht, dass der Verordnungsgeber den Regelungsumfang von vornherein zu begrenzen hätte. Ausweislich der Ermächtigungsgrundlage geht es vielmehr um die Anwendung „gleicher“ Grundsätze und damit um die Sicherstellung bundesweit einheitlicher Methoden. Im Jahr 1958, im Entwurf zum Bundesbaugesetz, bei dem zunächst statt einer Verordnung der Erlass von allgemeinen Verwaltungsvorschriften auf Grundlage des Artikels 84 Absatz 2 GG geplant war, hieß es gar, dass zur Gewährleistung einheitlicher Methoden bei der Wertermittlung Vorschriften erforderlich seien, „die sich bis in die technischen Einzelheiten erstrecken müssen“ (BT-Drs. 3/336, S. 107). Die Integration von Aussagen der bisherigen Richtlinien in die Immobilienwertermittlungsverordnung kann auch deshalb nicht die Verordnungsermächtigung sprengen, da die Richtlinien nach ihrem eigenen Anspruch ebenfalls nur Grundsätze regeln. Hinzu kommt, dass bei Auslegung des Begriffs der Grundsätze in § 199 Absatz 1 BauGB auch die Anforderungen zu beachten sind, die der Gesetzgeber im Laufe der Zeit insbesondere hinsichtlich die für die Wertermittlung erforderlichen Daten neu eingeführt hat. Dazu gehört zum einen das im Jahr 2013 eingefügte Ziel bundesweiter Grundstücksmarkttransparenz (vgl. § 198 Absatz 2 BauGB; s. dazu auch oben unter A.I). Zum anderen wird Bodenrichtwerten und den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gesetzlich eine besondere Bedeutung für die steuerliche Bewertung zugewiesen (vgl. den im Jahr 2008 eingefügten § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB und z. B. § 188 Absatz 2 Satz 1, § 191 Absatz 1, § 247 des Bewertungsgesetzes). Die Eignung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten für diese Zwecke ist daher auch vom Verordnungsgeber und bei Auslegung der Ermächtigungsgrundlage zu berücksichtigen.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Verordnungsentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Verordnung trägt zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung bei. Das Wertermittlungsrecht wird verständlicher und übersichtlicher geregelt, Begrifflichkeiten werden präzisiert und vereinheitlicht, Verfahrensabläufe nachvollziehbar dargestellt. Die parallele Existenz von fünf Richtlinien neben der Verordnung entfällt.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Gesetzentwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Durch die ange-

strebte höhere bundesweite Grundstücksmarkttransparenz bildet sie einen wichtigen Baustein für zielgenaue bodenpolitische Maßnahmen und scheint daher geeignet zur Verwirklichung des Prinzips 5 („Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“) der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie beizutragen, was mittelbar auch das Nachhaltigkeitsziel (Sustainable Development Goal, SDG) 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) der UN Agenda 2030 fördert.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch die Verordnung keine Haushaltsausgaben.

4. Erfüllungsaufwand

Für die Bürgerinnen und Bürger sowie für die Wirtschaft entsteht durch diese Verordnung kein Erfüllungsaufwand. Es werden keine Informationspflichten neu eingeführt, geändert oder aufgehoben. Unmittelbarer Adressat der Verordnung sind die Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden.

Für den Bund entsteht kein Erfüllungsaufwand.

Der Erfüllungsaufwand in den Ländern stellt sich auf Basis des „Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ (Stand: Dezember 2018) wie nachfolgend beschrieben dar. Einleitend wird darauf hingewiesen, dass die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen in den Ländern sehr heterogen organisiert sind. Sie sind teilweise auf Landes- und teilweise auf kommunaler Ebene (kreisfreie Städte und Landkreise) angesiedelt. Dabei variiert die Anzahl der Gutachterausschüsse in den einzelnen Ländern stark. 40% der Länder haben die Richtlinien in Ihrem Land im Wesentlichen unverändert in Form eines Erlasses umgesetzt und 60% der Länder haben die Richtlinien nicht oder nur teilweise auf diesem Wege umgesetzt. Ein Land hat hierzu keine Angaben gemacht.

a) Laufender Aufwand

Die Mehrheit der Länder geht von keinem zusätzlichen laufenden Aufwand aus. Zwei Länder sehen zwar einen laufenden Mehraufwand, können dazu aber keine weiteren Angaben machen. Lediglich vier Länder schätzen einen Mehraufwand, der zwischen einem halben bis zu einem ganzen Vollzeitäquivalent (VZÄ) liegt und führen diesen auf die nun verbindliche Anwendung der Vorgaben zurück, die bislang in den Richtlinien enthalten waren und nur einen empfehlenden Charakter hatten. Insgesamt beläuft sich der zusätzliche laufende Aufwand für die vier betroffenen Länder auf rund 215.000 Euro. Über alle Länder ergibt sich damit ein laufender Aufwand von jeweils rund 14.000 Euro pro Land.

b) Einmaliger Aufwand

Der einmalige Umstellungsaufwand umfasst im Wesentlichen die Kosten für Schulungen, für Anpassungen von Software, Textbausteinen u. ä. sowie für die Umstellung der Modellsätze aufgrund der Änderungen der Modellgrößen für die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen.

Mit Ausnahme eines Landes gehen alle Länder von einem zusätzlichen einmaligen Mehraufwand aus, der sich insgesamt auf rund 3,2 Millionen Euro beläuft. Pro Land ergeben sich somit einmalige Kosten in Höhe von rund 200.000 Euro.

Die Kostenschätzungen von drei Ländern heben sich dabei deutlich von den anderen Ländern ab. Dies drei Länder rechnen mit einem Erfüllungsaufwand von 440.000 Euro, 480.000

Euro bzw. 1,21 Millionen Euro. Der Umstellungsaufwand bei diesen drei Ländern beläuft sich somit auf etwa 2,1 Millionen Euro.

Das Spektrum der geschätzten einmaligen Umstellungsaufwände der übrigen 13 Länder liegt zwischen rund 24.000 Euro und rund 170.000 Euro. Im Durchschnitt ergibt sich so für jedes dieser 13 Länder ein einmaliger Umstellungsaufwand von rund 84.000 Euro.

aa) Umstellungsaufwand für Schulungen

Ein zusätzlicher Aufwand für den Schulungsbedarf wird von 14 Ländern gesehen. Nur zwei Länder sehen hier keine Notwendigkeit. Die Länder geben einen Schulungsbedarf von null, sechs, acht, zwölf und 16 Stunden an. Zur Ermittlung des aus dem Schulungsbedarf resultierenden Erfüllungsaufwands werden folgende Annahmen getroffen: Es wird einerseits von einem Schulungsbedarf von acht Stunden ausgegangen sowie andererseits davon, dass im Wesentlichen die Mitarbeiter der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse als Multiplikatoren geschult werden.

Die Bandbreite für den erwarteten Schulungsaufwand der Länder liegt dabei zwischen 8.000 und 1,1 Millionen Euro. 15 Länder schätzen ihren Schulungsbedarf auf insgesamt rund 518.000 Euro. Ein Land, das eine außergewöhnlichen hohe Anzahl an Gutachterausschüssen hat, geht von einem Schulungsaufwand in Höhe von rund 1,1 Millionen Euro aus.

Pro Land ergibt sich damit ein durchschnittlicher Schulungsaufwand in Höhe von rund 100.000 Euro; lässt man das Land mit dem höchsten Schulungsaufwand außen vor, liegt die Bandbreite des geschätzten Schulungsaufwands zwischen 13.000 und 75.000 Euro; dies entspricht einem durchschnittlichen Schulungsaufwand in Höhe von rund 35.000 Euro.

bb) Umstellungsaufwand für Softwareanpassungen

In den Ländern wird von den Gutachterausschüssen eine Vielzahl unterschiedlicher Softwareapplikationen und -lösungen genutzt. Diese werden von den ländereigenen IT-Dienstleistern oder von kommerziellen Softwareanbietern entwickelt und bereitgestellt. Hinzu kommen eigene Lösungen der Gutachterausschüsse (z. B. ArcGIS, ArcMAP, Access), sogenannte "offene Verfahren" wie PS-Explorer oder auch konfektionierte Lösungen wie AKS, PS-Explore, SPSS und Winstat. Dabei sind bei manchen externen Dienstleistern die gesetzlichen Änderungen in den gewöhnlichen Updates bzw. im Leistungsumfang enthalten und verursachen nur einen geringen Umstellungsaufwand. Bei anderen externen Anbietern ist dies nicht der Fall. Hier sind höhere Kosten für die Softwareanpassungen zu erwarten. Soweit die Gutachterausschüsse eigene Lösungen entwickeln, entsteht bei den jeweiligen Gutachterausschüssen auf Personalkostenebene ein Umstellungsaufwand.

Insgesamt schätzen sieben Länder ihre Kosten für die Softwareanpassungen auf insgesamt 334.000 Euro, bei einer Bandbreite von 10.000 bis 120.000 Euro (im Median: rund 30.000 Euro).

Drei Länder gehen von Updatekosten für ihre Software von um die 100.000 EUR aus. Vier Länder gehen ebenfalls von einem erhöhten Aufwand aus, können allerdings dazu keine Einschätzung abgeben. Fünf Länder gehen hier von keinen zusätzlichen Kosten aus. Setzt man für die Länder, welche keine Angaben machen können, den Durchschnittswert der zwölf rückmeldenden BL als Aufwand an (rund 30 Tsd. Euro), dann erhält man in Summe einen Umstellungsaufwand für Softwareanpassungen in Höhe von rund 554.000 Euro.

cc) Sonstiger Umstellungsaufwand

Unter den sonstigen Erfüllungsaufwand fallen insbesondere einmalige Anpassungen des Aufbaus von Textbausteinen und Formulierungen für Gutachten als auch die erstmalige

Überarbeitung der Modellansätze und den dazugehörigen Kontrollrechnungen je Gutachterausschuss.

Sieben Länder erwarten für diverse Anpassungen einen Aufwand, fünf Länder sehen hier keinen Aufwand und vier BL sind der Meinung, dass hier ein Aufwand anfällt, können diesen aber nicht beziffern.

Auch hier liegt eine starke Streuung der Werte vor. Die Range liegt zwischen 3.300 Euro und 360.000 Euro.

Setzt man für die Länder, welche keine Angaben machen können, den Durchschnittswert der rückmeldenden Länder als Aufwand an (im Mittel rund 70.000 Euro), dann erhält man einen Umstellungsaufwand in Höhe von rund 1,1 Millionen Euro für die Anpassungen der Gutachten und der Modellansätze.

5. Weitere Kosten

Kosten für die Wirtschaft, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen, entstehen nicht. Auswirkungen auf Einzelpreise und das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Die Verordnung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Verbraucherinnen und Verbraucher. Auch gleichstellungspolitische oder demografische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung der gesetzlichen Regelungen kommt nicht in Betracht. Die Wertermittlung ist eine Daueraufgabe.

Eine Evaluierung ist nicht erforderlich. Die Verordnung bildet bewährte Grundsätze der Wertermittlung lediglich in einer neuen Systematik ab.

B. Besonderer Teil

Zur Bezeichnung

In der Ordnungsbezeichnung wird zur Angleichung an die 2010 eingeführte und beizubehaltende Kurzbezeichnung "Immobilienwertermittlungsverordnung" von der Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien (statt von Grundstücken) gesprochen. Darüber hinaus wird die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in die Bezeichnung aufgenommen.

Zu Teil 1 (Allgemeines)

Zu Abschnitt 1 (Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung)

Zu § 1 (Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt)

§ 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 1 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 1

§ 1 Absatz 1 definiert den Anwendungsbereich. Als Verordnung auf Grundlage des Baugesetzbuchs ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – wie auch die Vorgängerverordnungen – aus sich heraus nach allgemeinen Grundsätzen nur bei Ausführung des Baugesetzbuchs anzuwenden. Die Tatsache, dass die Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB in der Sache auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemeine Anerkennung findet, führt nicht dazu, dass jede Ermittlung eines Verkehrswerts, welcher der Definition des § 194 BauGB entspricht, als Ausführung des Baugesetzbuchs zu betrachten ist. Eine Ausführung des Baugesetzbuchs ist vielmehr nur dann gegeben, wenn es nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs auf den Verkehrswert ankommt und in Fällen, in denen die Gutachterausschüsse nach § 193 Absatz 1 BauGB auf Antrag ein Verkehrswertgutachten erstatten, einschließlich der Fälle, in denen sich die Antragsberechtigung aus anderen Rechtsvorschriften ergibt (§ 193 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, bietet es sich an, hierauf auch in den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I) hinzuweisen. In anderen Regelungsbereichen kann eine vollständige oder teilweise Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben werden (zum Beispiel § 198 Satz 2 des Bewertungsgesetzes). Die Tatsache, dass die Verordnung unmittelbar nur bei Ausführung des Baugesetzbuchs oder ggf. aufgrund einer entsprechenden Anordnung in anderen Rechtsvorschriften Anwendung findet, steht ihrer entsprechenden Anwendung im Wirtschaftsleben nicht entgegen. Vielmehr entspricht es bisheriger Praxis, dass die Immobilienwertermittlungsverordnung von einem breiten faktischen Adressatenbereich herangezogen wird. Auch hierzu können ergänzende Ausführungen in die geplanten Anwendungshinweise übernommen werden.

Inhaltlich ist die Verordnung anwendbar bei der Ermittlung der Verkehrswerte der in Absatz 2 definierten Wertermittlungsobjekte, auch wenn diese nicht marktgängig oder marktfähig sind (Nummer 1), und bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Nummer 2). Während die bisherige Verordnung nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Variante 1 ImmoWertV 2010 auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anwendbar ist, soll die neue Verordnung auch bei solchen Wertermittlungsobjekten unmittelbar anwendbar sein. So enthält die neue Verordnung in § 47 allgemeine Grundsätze für die Wertermittlung auch solcher Rechte und Belastungen, die in der Regel, wie z. B. der Nießbrauch und das Wohnungsrecht, nicht isoliert handelbar sind. Zudem werden auch Gemeinbedarfsflächen von der Verordnung erfasst (§ 44).

Auf die bisherige begriffliche Unterscheidung zwischen „Ermittlung“ von Verkehrswerten einerseits und „Ableitung“ der für die Wertermittlung erforderlichen Daten kann verzichtet werden. Insbesondere erfordert der Wortlaut der Ermächtigungsgrundlage in § 199 Absatz 1 BauGB diese Differenzierung nicht; denn beispielsweise in § 193 Absatz 5 Satz 1 BauGB wird der Begriff „Ermittlung“ auch bei Bodenrichtwerten und den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwendet. Eine begriffliche Unterscheidung zwischen „Ermittlung“ und „Ableitung“ hat keinen Mehrwert und suggeriert einen qualitativen Unterschied, der in der Sache nicht besteht.

Zu Absatz 2

§ 1 Absatz 2 definiert das Wertermittlungsobjekt.

§ 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 benennt als eine Gruppe von Wertermittlungsobjekten Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs. Für die Wertermittlung kommt es wie auch für das Städtebaurecht im Übrigen nicht auf die grundbuchrechtlichen Verhältnisse an. Grundstück im Sinne des Wertermittlungsrechts kann vielmehr auch der unvermessene Teil eines Grundstücks sein. Um dies deutlicher zu betonen, soll in Anlehnung an § 2 Absatz 1 der Wertermittlungsverordnung von 1988 ausdrücklich geregelt werden, dass auch Grundstücksteile Wertermittlungsobjekt sein können

(vgl. § 200 Absatz 1 BauGB). Ein Grundstück im Sinne des Wertermittlungsrechts kann darüber hinaus aber 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).

Wertermittlungsobjekte sollen nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 nunmehr auch grundstücksbezogene Rechte (d. h. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken) sowie grundstücksbezogene Belastungen sein. Die im bisherigen § 1 Absatz 2 ImmoWertV 2010 vorgesehene entsprechende Anwendung kann insoweit entfallen.

Zu § 2 (Grundlagen der Wertermittlung)

§ 2 tritt an die Stelle der bisherigen §§ 2 und 3 sowie des § 4 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2010. Ziel ist - ohne inhaltliche Änderung - eine kompaktere Darstellung der Grundlagen der Wertermittlung. Auf interne Verweise auf Folgevorschriften wird zur Verbesserung des Leseflusses weitestgehend verzichtet.

Zu Absatz 1

Absatz 1 entspricht dem bisherigen § 2 Satz 1 ImmoWertV 2010. Im Interesse besserer Lesbarkeit wird nach der erstmaligen Erwähnung der „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ in Absatz 1 Satz 1 im weiteren Verordnungstext in der Regel lediglich der Begriff „allgemeine Wertverhältnisse“ verwendet.

Die Ausführungen im bisherigen § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 zu „künftigen Entwicklungen“ betreffen eine besondere Konstellation in der Wertermittlung. In der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung sollen in § 2 jedoch zunächst nur die allgemeinen Grundlagen der Wertermittlung beschrieben werden. Ausführungen zu konkret absehbaren Änderungen des Grundstückszustands folgen im Abschnitt zu den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung in § 11. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 3 Absatz 1 ImmoWertV 2010. Aus sprachlichen Gründen wird jedoch das Wort „bestimmt“ durch das Wort „richtet“ ersetzt. Zudem wird auf den Klammerzusatz „marktüblich“ verzichtet. Klammerzusätze dienen in der Rechtssetzung üblicherweise der Kenntlichmachung von Legaldefinitionen; einer solchen bedarf es hier jedoch nicht. Denn die Wendung „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ wird im nachfolgenden Verordnungstext nicht durch den Begriff „marktüblich“ ersetzt, sondern auch in späteren Regelungen verwendet.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 übernimmt ohne inhaltliche Änderung § 4 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010 mit folgenden Unterschieden: Es wird einheitlich nur der Begriff „Grundstückszustand“ (vgl. § 4 Absatz 1 ImmoWertV 2010) und nicht zusätzlich der Begriff „Zustand des Grundstücks“ (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV 2010) verwendet. Entsprechend dem allgemeinen Sprachgebrauch ist die Beschreibung des Grundstückszustands zudem nicht auf die verkehrswertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale beschränkt, sondern erfasst alle das Grundstück prägenden Grundstücksmerkmale, auch wenn sie nicht wertbeeinflussend sind. Dass für die Wertermittlung nur wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus § 8 Absatz 1.

Absatz 3 Satz 2 listet zusammenhängend und im Wesentlichen unverändert die Grundstücksmerkmale auf, die bisher in § 4 Absatz 2 Satz 2 und § 6 Absatz 5 ImmoWertV 2010

genannt waren und ergänzt diese teilweise. Die Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale richtet sich bei der Wertermittlung nach § 8. In Absatz 3 Satz 2 Nummer 10 Buchstabe d wird aufgrund ihrer zunehmenden Bedeutung aus Klarstellungsgründen neben den energetischen Eigenschaften auch die Barrierefreiheit der baulichen Anlage benannt. Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden in Absatz 3 Satz 2 Nummer 11 zusätzlich Dauerkulturen und die Bestockung (Baumbestand) aufgenommen. Die Aufzählung ist wie bisher nicht abschließend. Auf die Übernahme des bisherigen § 4 Absatz 3 ImmoWertV 2010 wird dagegen verzichtet: Die genannten unterschiedlichen Fallkonstellationen werden bei Bedarf an anderer Stelle aufgegriffen (z. B. § 3 Absatz 5, § 4 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV 2010 in § 11; § 4 Absatz 3 Nummer 4 ImmoWertV 2010 in § 44).

Der Umstand, dass die Grundstücksmerkmale nach Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 bis 4, 6, 9 und Nummer 10 Buchstabe f in den §§ 3 bis 5 näher definiert werden, bedeutet nicht, dass diesen Grundstücksmerkmalen in der Wertermittlung eine größere Bedeutung zukommt; maßgeblich ist vielmehr ihr Werteinfluss im Einzelfall (vgl. § 8 Absatz 1).

Zu Absatz 4 und Absatz 5

Die Absätze 4 und 5 übernehmen im Wesentlichen wörtlich die Definitionen von Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag aus § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 ImmoWertV 2010. Beim Wertermittlungsstichtag wird jedoch präzisierend betont, dass der Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Zu Abschnitt 2 (Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen)

Die §§ 5 und 6 ImmoWertV 2010 enthalten Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen. Diese werden inhaltlich in die §§ 3 bis 5 übernommen; nicht übernommen wird jedoch der bisherige § 6 Absatz 2 ImmoWertV 2010, da sich zu Rechten und Belastungen Sonderregelungen in den §§ 46 bis 52 finden.

In den §§ 3 und 4 sollen mit dem Entwicklungszustand einerseits sowie dem Alter, der Gesamt- und Restnutzungsdauer andererseits zunächst diejenigen Merkmale erfasst werden, deren Definition mehrere juristische Absätze erfordert. In § 5 werden sodann – jeweils in einem juristischen Absatz – weitere erläuterungsbedürftige Grundstücksmerkmale definiert.

Zu § 3 (Entwicklungszustand; sonstige Flächen)

§ 3 entspricht dem bisherigen § 5 ImmoWertV 2010 mit folgenden Änderungen:

Die Überschrift wird um den Begriff „sonstige Flächen“ ergänzt. Hiermit wird der Anfügung des Absatzes 5 Rechnung getragen.

In Absatz 2 wird der Hinweis auf den Stand der Bauleitplanung und die sonstige städtebauliche Entwicklung verschoben. Denn hierbei handelt es sich nicht um Grundstücksmerkmale, wie der Wortlaut des bisherigen § 5 Absatz 2 ImmoWertV 2010 suggeriert, sondern um Beurteilungsgrundlagen für die Annahme einer auf konkreten Tatsachen beruhenden hinreichend sicheren Erwartung. Wie bisher werden mit dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung die Beurteilungsgrundlagen für die sichere Erwartung nicht abschließend benannt. In Absatz 2 werden zudem die in Bezug genommenen Vorschriften des Baugesetzbuchs anders als bisher („und“) mit dem Wort „oder“ verbunden; da sie in einem Alternativverhältnis stehen. Auf den Klammerverweis auf den bisherigen § 6 ImmoWertV 2010 wird verzichtet.

In Absatz 5 wird neu geregelt, dass Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen, als sonstige Flächen zu qualifizieren sind. Der Begriff „sonstige Flächen“ wurde insoweit auch bereits in Anlage 1 Nummer 1 BRW-RL verwendet (s. jetzt Anlage 4 Nummer I; Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14).

Zu § 4 (Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer)

Zu Absatz 1

Die Definition zum Alter einer baulichen Anlage in Absatz 1 ist gegenüber der ImmoWertV 2010 neu aufgenommen worden. Der im Rahmen dieser Definition verwendete Begriff des Baujahrs wird hingegen aufgrund der Vielgestaltigkeit der Fallkonstellationen nicht im Verordnungstext definiert; nähere Ausführungen hierzu können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) aufgenommen werden. Anders als das Alter, sind Gesamt- und Restnutzungsdauer, wie in den Absätzen 2 und 3 beschrieben, formal betrachtet keine Grundstücksmerkmale, sondern Modellgrößen. Die Darstellung von Gesamt- und Restnutzungsdauer im Kontext mit den Grundstücksmerkmalen ist jedoch sachgerecht, da das Alter einer baulichen Anlage und die Gesamtnutzungsdauer Grundlagen der Ermittlung der Restnutzungsdauer sind.

Zu Absatz 2

Absatz 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 23 Satz 3 ImmoWertV 2010 und der Vorgabe aus Nummer 4.3.1 SW-RL. In Absatz 2 Satz 1 wird die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre definiert, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten gelten § 12 Absatz 5 Satz 1 und die Anlage 1.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 übernimmt mit sprachlichen Anpassungen den bisherigen § 6 Absatz 6 Satz 1 Halbsatz 1 ImmoWertV 2010.

Absatz 3 Satz 2 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 4.3.2 Absatz 1 Satz 1 SW-RL. Der Vorbehalt, dass sich die Restnutzungsdauer „in der Regel“ auf Grundlage des Unterschiedsbetrags ermittelt wird (vgl. auch Nummer 4.3.2 Absatz 1 Satz 1: „grundsätzlich“), trägt dem Umstand Rechnung, dass sich nicht in jedem Fall Alter und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmen lassen.

Absatz 3 Satz 3 erfasst die Fälle, in denen der Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage (Satz 2) aufgrund individueller Gegebenheiten die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Anlage nicht hinreichend abbildet. Er übernimmt ohne inhaltliche Änderung den Regelungsgehalt des bisherigen § 6 Absatz 6 Satz 1 Halbsatz 2 ImmoWertV 2010 und von Nummer 4.3.2 Absatz 2 Satz 2 SW-RL.

Nicht verwendet wird der von Nummer 4.3.2 Satz 2 SW-RL) und von der Praxis verwendete Begriff „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“. Der Begriff suggeriert, dass es der Ermittlung von unterschiedlichen Restnutzungsdauern bedarf, wobei in diesem Fall der Begriff „Restnutzungsdauer“ (ohne Verwendung eines Adjektivs) in der Sache als „rechnerische“ Restnutzungsdauer zu verstehen wäre, während der Begriff „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ die für die Wertermittlung tatsächlich maßgebliche Restnutzungsdauer beschreibt. Diese Begrifflichkeit erscheint nicht sachgerecht. Der Ansatz der Restnutzungsdauer im Rahmen der Wertermittlung setzt deren sachgerechte Ermittlung voraus; dabei spielt es keine Rolle, ob sich die Restnutzungsdauer bereits rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergibt oder ob infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ein davon abweichender Wert als Restnutzungsdauer ermittelt wird. Daher wird auch auf den Begriff „modifizierte Restnutzungsdauer“ verzichtet. Dies entspricht auch dem bisherigen § 6 ImmoWertV 2010, der – anders als die Sachwertrichtlinie - ebenfalls lediglich den Begriff „Restnutzungsdauer“ verwendet.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden aufgrund von Modernisierungen bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten gelten § 12 Absatz 5 Satz 1 und die Anlage 2.

Zu § 5 (Weitere Grundstücksmerkmale)

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 übernimmt den bisherigen § 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010. Der bisherige Verweis auf die §§ 30, 33 und 34 BauGB wird durch einen allgemeineren Verweis auf das Städtebaurecht ersetzt. Denn für Art und Maß der baulichen Nutzung können neben den bislang genannten Vorschriften auch die Vorgaben der Baunutzungsverordnung oder die des § 35 BauGB Bedeutung erlangen.

Absatz 1 Satz 2 Variante 1 übernimmt den Regelungsgehalt des bisherigen § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010. Neu aufgenommen wurde Absatz 1 Satz 2 Variante 2. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die in Absatz 1 Satz 1 für regelmäßig maßgeblich erklärten städtebaurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften nicht ohne weiteres auch für die Preisbildung maßgeblich und damit von Werteeinfluss sind. Der bisherige § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 hat die Maßgeblichkeit eines anderen als des städtebaurechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs ausdrücklich nur für den Fall der regelmäßigen Abweichung, also einer Über- oder Unterschreitung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen. Über diese Fälle hinaus kann aber für die Preisbildung etwa auch die tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks maßgeblich sein, die aber mit dem (höchstzulässigen) städtebaulichen Maß der Nutzung nicht ohne Weiteres identisch ist. So sieht § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO vor, dass bei der Berechnung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl Nicht-Vollgeschosse bei Fehlen anderweitiger Bebauungsplanfestsetzungen unberücksichtigt bleiben, obwohl das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Nutzung solcher Flächen, etwa durch die erzielbaren zusätzlichen Mieterträge, durchaus für die Kaufpreisbildung von Bedeutung sein kann. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die geltende Fassung des § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO gerade dem Zweck diene, den Ausbau insbesondere von Dachgeschossen zu Wohnzwecken zu erleichtern (BR-Drs. 354/89, S. 46, 89).

Zur begrifflichen Differenzierung von der planungsrechtlichen GFZ nach § 20 BauNVO wurde für Fälle, in denen für Zwecke der Wertermittlung ein abweichendes Maß zugrunde gelegt wird, der Begriff der wertrelevanten Geschossfläche (WGFZ; vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL, Nummer 4.3.2 VW-RL, s. jetzt § 16 Absatz 4) eingeführt. Da § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2010 jedoch ausschließlich auf das Städtebaurecht und die sonstigen Vorgaben für die Nutzbarkeit und damit auch auf die dort vorgegebenen Berechnungsvorschriften verweist, wird die davon abweichende WGFZ teilweise für unzulässig gehalten (*Kleiber*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 140. EL, Stand: Oktober 2020, § 196 BauGB Rn. 79). Andere gehen davon aus, dass der Verweis auf das Städtebaurecht einer abweichenden Berechnung in der Wertermittlung nicht entgegenstehe (so offenbar das OVG Koblenz, Urteil vom 16. Februar 2017 - 6 A 10137/14.OVG).

Unbestreitbar ist, dass die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit anderen Zwecken dient als die Wertermittlung. Da der Wortlaut des bisherigen § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2010 nicht eindeutig erkennen lässt, ob auch über die Fälle des bisherigen § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 hinaus im Rahmen der Wertermittlung ein von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften abweichendes Maß zugrunde gelegt werden kann, soll die neue Variante 2 klarstellen, dass eine von den für die städtebaurechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften abweichende Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Iagetypisches Maß der Nutzung) nicht nur in den Fällen einer Über- oder Unterschreitung, sondern auch dann zulässig ist, wenn das Maß der baulichen Nutzung bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den städtebaurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften bestimmt wird.

§ 5 Absatz 1 Satz 2 orientiert sich hierzu am Wortlaut vom Nummer 2.3.4.2 Absatz 6 Buchstabe a WertR 2006 („Wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbemessung üblicherweise ein vom höchstzulässigen Maß der baulichen und sonstigen Nutzung abweichendes Maß zugrunde gelegt, so ist dieses lagetypisches Maß der Nutzung sowohl für die Qualifizierung des zu wertenden Grundstücks als auch für die Qualifizierung des Vergleichsgrundstücks zugrunde zu legen (§ 5 Absatz 1 WertV“).

Zu Absatz 2

Der noch in § 5 Absatz 3 WertV verwendete Begriff des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes wurde durch § 6 Absatz 3 ImmoWertV 2010 in „abgabenrechtlicher Zustand“ geändert, da der Begriff „Abgaben“ als Oberbegriff für alle öffentlich-rechtlichen Geldleistungspflichten die Beiträge mit umfasst (BR-Drs. 171/10, S. 42). Allerdings geht der Begriff „abgabenrechtlicher Zustand“ damit auch über die für die Wertermittlung tatsächlich relevanten Abgaben hinaus: Dass Steuern für den abgabenrechtlichen Zustand im Sinne der Wertermittlung keine Bedeutung haben, hat zwar schon der bisherige § 6 Absatz 3 eindeutig geregelt. Aber auch Gebühren, also öffentlich-rechtliche Geldleistungspflichten, die der Gebührengläubiger vom Gebührenschuldner für individuell zurechenbare öffentliche Leistungen erhebt, wie z. B. Parkgebühren im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung (vgl. § 3 Absatz 4 des Bundesgebührengesetzes), gehören nicht zu den grundstücksbezogenen Abgaben, die im Rahmen der Wertermittlung eine Rolle spielen. Allerdings wäre es auch zu eng, lediglich die Verpflichtung zur Entrichtung von Beiträgen als Grundstücksmerkmal zu betrachten. So sind Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB als beitragsähnlich einzuordnen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 17. Dezember 1964 – 1 BvL 2/62). Stellplatzabgaben wiederum werden als Sonderabgaben qualifiziert (BVerwG, Urteil vom 30. August 1985 - 4 C 10/81). Mit Absatz 2 sollen nunmehr die für die Wertermittlung relevanten Arten der Abgaben unter dem Begriff „beitragsrechtlicher Zustand“ beschrieben werden. Satz 2 sieht hierzu im Wege einer Fiktion vor, dass - beschränkt auf den Anwendungsbereich der ImmoWertV - grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben wie Beiträge behandelt werden.

Zu Absatz 3

§ 3 ImmoWertV 2010 hat ohne weitere Ausführungen lediglich den Begriff „Erträge“ als weiteres Grundstücksmerkmal genannt. Mit dem neuen § 5 Absatz 3 werden stattdessen die Ertragsverhältnisse als Grundstücksmerkmal benannt. Satz 1 sieht vor, dass sich die Ertragsverhältnisse aus den tatsächlich erzielten und den marktüblich erzielbaren Erträgen ergeben. Satz 2 definiert in Anlehnung an Nummer 5 Absatz 4 Satz 1 EW-RL die marktüblich erzielbaren Erträge als die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Damit ist das tatsächliche und rechtlich zulässigerweise erzielbare Ertragspotenzial eines Grundstücks gemeint. Die Wendung „in vergleichbaren Fällen“ (vgl. Nummer 5 Absatz 4 Satz 1 EW-RL: „vergleichbare[n] ... Erträge“) zielt insbesondere auf die Berücksichtigung unterschiedlicher Marktsegmente (z. B. Mietbindungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung). Die tatsächlichen Erträge können den marktüblich erzielbaren Erträgen entsprechen, aber auch darüber oder darunter liegen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 tritt an die Stelle des bisherigen § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2010. Ergänzend zur unverändert übernommenen bisherigen beispielhaften Aufzählung einzelner Lagemerkmale werden die Lagemerkmale nun abstrakt als Merkmale definiert, die sich aus der räumlichen Position des Grundstücks ergeben. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Weitere Lagemerkmale können in den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I.) näher beschrieben werden.

Zu Absatz 5

Absatz 5 übernimmt die beispielhafte Aufzählung des bisherigen § 6 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2010 zur Bodenbeschaffenheit, wobei jedoch der Begriff „schädliche Bodenveränderungen“ durch den übergeordneten Begriff „Bodenverunreinigungen“ ersetzt wird. Denn unter den Begriff „Bodenverunreinigungen“ fallen nicht nur schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), sondern auch Verdachtsflächen (§ 2 Absatz 4 BBodSchG), Altlasten (§ 2 Absatz 5 BBodSchG), altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Absatz 6 BBodSchG). Als Bodenverunreinigung ist auch das Vorhandensein von Kampfmitteln anzusehen.

Zu Abschnitt 3 (Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung)

Im Abschnitt 3 werden wesentliche Grundsätze der Wertermittlung dargestellt. Diese waren bislang

- teils an verschiedenen Stellen in der bisherigen ImmoWertV 2010 (§ 2 Satz 2: künftige Entwicklungen, § 7: ungewöhnliche persönliche Verhältnisse; § 8 Absatz 2 und 3: Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale),
- teils mit unterschiedlichem Wortlaut in den Einzelrichtlinien (Eignung und Herkunft der Daten) oder
- teils gar nicht (Grundsatz der Modellkonformität)

geregelt.

Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts)

Zu Absatz 1

Absatz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 8 Absatz 1 ImmoWertV 2010. Nach Satz 1 sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren heranzuziehen. Mit dem neu eingefügten Wort „grundsätzlich“ wird nunmehr auch die Anwendung anderer Wertermittlungsverfahren ermöglicht. Eine Notwendigkeit parallel zur Anwendung eines nicht normierten Verfahrens stets auch ein normiertes Verfahren anzuwenden (vgl. zur bisherigen Rechtslage etwa Voß, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 140. EL Oktober 2020, § 199 Rn. 4), besteht nicht. Zugleich folgt aus dem Wort „grundsätzlich“, dass die Wahl eines nicht normierten Verfahrens eine Ausnahme darstellt. In der nach Absatz 1 Satz 2 Halbsatz geforderten Begründung, sind die Gründe für die Ausnahme entsprechend darzustellen. Das Begründungserfordernis wird an dieser Stelle – wie bisher – aufgrund der Bedeutung der Verfahrenswahl besonders betont; die allgemein bestehende Notwendigkeit, Verkehrswertgutachten zu begründen, bleibt davon unberührt. Absatz 1 Satz 2 übernimmt im Wesentlichen unverändert die Vorgaben zur Verfahrenswahl des bisherigen § 8 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010, betont jedoch zusätzlich, dass es bei der Verfahrenswahl nicht lediglich auf die Verfügbarkeit von Daten, sondern auch auf die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ankommt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt unverändert den Regelungsgehalt des bisherigen § 8 Absatz 2 ImmoWertV 2010, wonach in den normierten Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse grundsätzlich vor den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen sind. Auf den Begriff „Marktanpassung“ als Oberbegriff für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse wird jedoch verzichtet: Da die allgemeinen

Wertverhältnisse nicht erst bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, sondern im Vergleichs- und Ertragswertverfahren bereits bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt werden, erscheint die bisherige Begrifflichkeit ungenau, zumal es auch grammatikalisch nicht überzeugt, von einer Anpassung zu reden, wenn es wie z. B. bei Vergleichsfaktoren letztlich an einem konkreten Gegenstand der Anpassung fehlt (s. auch Begründung zu § 7 Absatz 2).

Zu Absatz 3

Absatz 3 tritt in Ergänzung zu Absatz 2 und erfüllt im Zusammenwirken mit § 7 und § 8 Absatz 2 und 3 die Funktion einer zentralen Verfahrensgrundnorm. Hierzu benennt Absatz 3 Satz 1 zunächst die Verfahrensschritte, die – in der vorgegebenen Reihenfolge – in allen normierten Verfahren abzuarbeiten sind. Bislang hatten nur die „Einzelrichtlinien“ Bezeichnungen für die einzelnen Verfahrensschritte enthalten (z. B. „vorläufiger Sachwert“, „marktangepasster vorläufiger Sachwert“). Um deutlicher herauszustellen, dass sich die normierten Verfahren nach Absatz 1 Satz 1 grundsätzlich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte untergliedern, werden für diese in Satz 1 die Oberbegriffe „vorläufiger Verfahrenswert“, „marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert“ und „Verfahrenswert“ verbindlich eingeführt.

Während Absatz 3 Satz 1 die Verfahrensschritte lediglich benennt und die Reihenfolge ihrer Abarbeitung vorgibt, ergibt sich aus den Verweisen in Absatz 3 Satz 2, bei welchen Verfahrensschritten

- die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7: bei Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte oder der marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte),
- die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 2: bei Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte) und
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3: bei Ermittlung der Verfahrenswerte)

berücksichtigt werden. Auf die Begründung zu diesen Vorschriften wird hingewiesen.

Absatz 4 übernimmt unverändert den bisherigen § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV 2010, wonach der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung ihrer Aussagekraft zu ermitteln ist.

Zu § 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse)

§ 7 steht in engem Zusammenhang mit § 6 Absatz 3.

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt dar, bei welchen Verfahrensschritten in den normierten Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden:

- im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
- im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen,
- im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, dass zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse durch Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch einer Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigt werden. Dies kommt z. B. in Betracht, wenn beispielsweise Indexreihen aus zurückliegenden Zeiträumen stammen, so dass sie die aktuelle Marktlage am Wertermittlungsstichtag nicht ausreichend abbilden. Die Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge im Sinne des Absatzes 2 wurde in Nummer 7 Absatz 2 VW-RL und Nummer 12 Absatz 1 Satz 2 EW-RL jeweils als „zusätzliche Marktanpassung“ bezeichnet. Die Übernahme dieses Begriffs in die neue Immobilienwertermittlungsverordnung wird jedoch weder für erforderlich noch für sachgerecht gehalten: Aus den in der Begründung zu § 6 Absatz 2 dargelegten Gründen ist der Begriff „Marktanpassung“ als Oberbegriff für jede Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nicht sachgerecht. In Konsequenz dazu steht es, bei der Marktanpassung nach Absatz 2 nicht generell von einer zusätzlichen Marktanpassung zu sprechen. Eine im Wortsinn „zusätzliche“ Marktanpassung findet nur im Sachwertverfahren statt (vgl. § 35 Absatz 3 Satz 2).

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

§ 8 enthält Definitionen und allgemeine Grundsätze zur Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und regelt zudem, in welchem Verfahrensschritt die allgemeinen Grundstücksmerkmale einerseits und die besonderen Grundstücksmerkmale andererseits zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt klar, dass im Rahmen der Wertermittlung solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Dies ergab sich nach bisheriger Rechtslage aus der Definition des Grundstückszustands in § 4 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010, wonach nur wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale den Grundstückszustand ausmachen. Dieses Verständnis vom Begriff „Grundstückszustand“ stellt gegenüber dem allgemeinen Sprachgebrauch eine einengende Abweichung dar, der es in der Sache nicht bedarf (vgl. Begründung zu § 2 Absatz 3). Stattdessen wird nunmehr in § 8 Absatz 1 klargestellt, dass bei der Wertermittlung die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 enthält erstmalig – in Abgrenzung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – eine Definition der allgemeinen Grundstücksmerkmale. In Abgrenzung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen treten die allgemeinen Grundstücksmerkmale in Art und Umfang in einer auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen Ausprägung auf. Satz 2 stellt klar, dass der Werteeinfluss der allgemeinen Grundstücksmerkmale in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts nach § 6 Absatz 3 Nummer 1 berücksichtigt wird.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 Variante 1 definiert die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Anlehnung an Nummer 6 Absatz 1 SW-RL, Nummer 8 Absatz 1 VW-RL und Nummer 11 Absatz 1 VW-RL. Abweichend von den bisherigen Vorgaben wird präzisierend hervorgehoben, dass sich sowohl aus der Art des jeweiligen Grundstücksmerkmals als auch aus dem Umfang des Vorliegens des Grundstücksmerkmals auf dem jeweiligen Grund-

stücksmarkt die Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ergeben kann. Nach Absatz 3 Satz 1 Variante 2 gehören zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auch solche Grundstücksmerkmale, die erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen.

Absatz 3 Satz 2 enthält in Anlehnung an § 8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 eine beispielhafte Aufzählung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, allerdings wird auf die Nennung der in Praxis eher selten vorkommenden Merkmale der wirtschaftlichen Überalterung und des überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes verzichtet.

Die von marktüblichen Erträgen erheblich abweichenden Erträge (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV 2010) werden nun vom Begriff „besondere Ertragsverhältnisse“ nach Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 erfasst. Baumängel und Bauschäden werden in Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 genannt.

In Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 werden aufgrund ihrer Bedeutung Liquidationsobjekte aufgenommen, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen. Anders als der bisherige § 16 Absatz 3 ImmoWertV 2010 suggeriert, sind die Freilegungskosten bei einer alsbaldigen Freilegung in der Regel nicht beim Bodenwert, sondern als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts (§ 6 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3) zu berücksichtigen. Liquidationsobjekte werden definiert als bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Für die Definition des Liquidationsobjekts nicht übernommen wird dagegen § 16 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010, der lediglich für das Ertragswertverfahren Anhaltspunkte beschreibt, bei deren Vorliegen von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen werden kann. Der Hinweis kann in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden. Stehen Liquidationsobjekte nicht zur alsbaldigen Freilegung an, ist bei der Bodenwertermittlung nach § 40 Absatz 5 Nummer 3 die Regelung zum nutzungsabhängigen Bodenwert in § 43 zu beachten.

Ebenfalls neu aufgenommen werden Bodenverunreinigungen (Nummer 4; vgl. hierzu auch Begründung zu § 4), Bodenschätze (Nummer 5) und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Nummer 6; s. hierzu auch §§ 46 bis 52).

Die Aufzählung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist nicht abschließend, wie durch das Wort „insbesondere“ zum Ausdruck gebracht wird. In den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I) können zu weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ergänzende Ausführungen erfolgen.

Absatz 3 Satz 3 betont, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach § 6 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 berücksichtigt werden. In Anlehnung an § 8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 wird ferner geregelt, dass besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Mit der Verwendung des Wortes „insbesondere“ entfällt die Notwendigkeit, ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Berücksichtigung „in anderer geeigneter Weise“ hinzuweisen. In den bisherigen Richtlinien wird ohnehin ausschließlich eine Berücksichtigung durch Zu- und Abschläge genannt.

Absatz 3 Satz 4 sieht vor, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen sind.

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

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt eine zentrale Norm zur Eignung und Anpassung von Kaufpreisen und weiteren Daten im Rahmen der Wertermittlung dar. Auf sie wird für die Wertermittlung insbesondere im Hinblick auf die Verwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwiesen (vgl. z. B. §§ 24, 25, 33, 39). Bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten finden die Regelungen zur Anpassung entsprechende Anwendung (vgl. § 12 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2, § 14 Absatz 1 Satz 2).

Nach Absatz 1 Satz 1 sind Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts marktgerecht berücksichtigt werden können.

Absatz 1 Satz 2 und 3 regelt die Anpassung der Kaufpreise und weiteren Daten im Falle wertbeeinflussender Abweichungen bei den allgemeinen Wertverhältnissen oder den Grundstücksmerkmalen. Die Vorschriften knüpfen hierzu an die insoweit verallgemeinerbaren bisherigen Regelungen zur Anpassung von Kaufpreisen im Vergleichswertverfahren an (§ 15 Absatz 1 Satz 4 ImmoWertV 2010, Nummer 4.3 und 4.4 VW-RL) an.

Nach § 9 Absatz 1 Satz 4 sind Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 7 ImmoWertV 2010 (ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse) – allerdings, wie auch die übrigen Vorschriften des Abschnitts 3, beschränkt auf den Bereich der Wertermittlung. Für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird in § 12 Absatz 3 Satz 4 eine entsprechende Anwendung des § 9 Absatz 2 angeordnet. Gegenüber § 7 ImmoWertV 2010 wird in Absatz 2 Satz 1 auf die beispielhafte Nennung von Bewirtschaftungskosten neben den Mieten verzichtet. Denn wenn bei der Wertermittlung Liegenschaftszinssätze angesetzt werden, bei deren Ermittlung als Bewirtschaftungskosten in Anwendung des § 12 Absatz 5 Satz 3 die Modellansätze nach Anlage 3 zugrunde lagen, sind diese Modellansätze nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1) auch bei der Wertermittlung zugrunde zu legen. In diesen Fällen kann sich daher die Problematik einer Beeinflussung der Bewirtschaftungskosten durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gar nicht stellen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 gibt vor, dass Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, die Eignung der Daten im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 ist. Dabei ist in der Regel den Daten der örtlichen Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen die größte Eignung beizumessen. Aufgrund ihrer Selbständigkeit und Unabhängigkeit (vgl. § 192 Absatz 1 BauGB) bieten die Gutachterausschüsse eine besondere Gewähr für eine neutrale Aufgabenwahrnehmung. Zudem können die Gutachterausschüsse kraft Gesetzes auf breite Erkenntnisgrundlagen zum Marktgeschehen zurückgreifen. So sind die beurkundenden Stellen nach § 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB verpflichtet, den Gutachterausschüssen jeden Vertrag zu übermitteln, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen. Die Befugnisse § 197 BauGB stellen sicher, dass sich die Gutachterausschüsse über alle wichtigen Tatsachen informieren können. Neben den Daten der

örtlich zuständigen Gutachterausschüsse können ggf. auch geeignete Daten anderer Gutachterausschüsse herangezogen werden. Eine Heranziehung von Daten aus anderen, insbesondere privaten Quellen, dürfte für die amtliche Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse nur ausnahmsweise in Betracht kommen.

Nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn weder bei den Gutachterausschüssen noch bei anderen Stellen geeignete sonstige für die Wertermittlung geeigneten Daten verfügbar sind, können diese Daten oder die entsprechenden Werteinflüsse nach Absatz 3 Satz 2 auch sachverständig geschätzt werden (vgl. Nummer 5 Absatz 1 Satz 4 Variante 2 SW-RL; Nummer 7 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 EW-RL). Aufgrund des Ausnahmecharakters von Schätzungen soll ausdrücklich vorgesehen werden, dass die Grundlagen der Schätzung zu dokumentieren sind; die allgemein bestehende Notwendigkeit, Verkehrswertgutachten zu begründen, bleibt davon unberührt .

Zu § 10 (Grundsatz der Modellkonformität)

Zu Absatz 1

§ 10 Absatz 1 Satz 1 definiert erstmals den Grundsatz der Modellkonformität, wonach bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ableitung dieser Daten zugrunde lagen. Die Geltung dieses übergeordneten Grundsatzes ist zwar unbestritten; die Einzelrichtlinien nehmen jeweils auf diesen Grundsatz Bezug (s. vor allem Nummer 2 Absatz 4 Satz 1 W-RL, Nummer 1 Absatz 2 Satz 1 SW-RL, Nummer 2 Absatz 3 Satz 1 EW-RL). Dennoch fehlte es bislang an einer verbindlichen Regelung, aus der sich der allgemeine Geltungsanspruch ergibt. Die modellkonforme Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten setzt die Berücksichtigung der nach § 12 Absatz 6 erforderlichen Modellbeschreibung voraus (Absatz 1 Satz 2).

Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft Fälle, in denen für den Wertermittlungsstichtag lediglich Bodenrichtwerte oder sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Dies kann zum einen dann der Fall sein, wenn der Wertermittlungsstichtag vor dem Datum des Inkrafttretens (§ 54) liegt. In diesen Fällen ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung zwar anzuwenden, da es auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung und nicht auf den Wertermittlungsstichtag ankommt, wie durch § 53 Absatz 1 klargestellt wird. Die für diesen Wertermittlungsstichtag anzuwendenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten konnten aber zwangsläufig nicht nach den Vorgaben der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt werden (vgl. zur Parallelproblematik bei der bisherigen Immobilienwertermittlungsverordnung auch BVerwG, Beschluss vom 23. Oktober 2017 – 9 B 61/16). Zum anderen werden Fälle erfasst, in denen der Wertermittlungsstichtag zwar nach dem Datum des Inkrafttretens, aber in so großer zeitlicher Nähe zu diesem Datum liegt, dass noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Daten vorliegen. In beiden Fallgruppen verlangt der Grundsatz der Modellkonformität, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Soweit zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist daher von dieser Verordnung abzuweichen. Absatz 2 ist zugleich Ausdruck des übergeordneten Charakters des Grundsatzes der Modellkonformität.

Zu § 11 (Künftige Änderungen des Grundstückszustands)

Zu Absatz 1

§ 11 Absatz 1 übernimmt den Regelungsgehalt des § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010, spricht aber statt von künftigen Entwicklungen präziser von künftige Änderungen. Denn eine „künftige Entwicklung“ kann auch dadurch geprägt sein, dass es keine Änderungen gegenüber

der Sachlage am maßgeblichen Stichtag gibt; in diesen Fällen ist von der Beibehaltung der bisherigen Verhältnisse auszugehen. Die bloße Beibehaltung des Zustands sollte vom bisherigen § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 aber gerade nicht erfasst sein. Der Anwendungsbereich der Regelung wird zudem ausdrücklich auf Änderungen des Grundstückszustandes begrenzt. Der isolierte Wortlaut des bisherigen § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 ließ dagegen auch eine Anwendung auf Änderungen (bzw. künftige Entwicklungen) bei den allgemeinen Wertverhältnisse zu. Die Erwartungen hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse fließen aber bereits bei der Kaufpreisbemessung ein und werden durch den Ansatz von – ggf. nach § 9 Absatz 1 Satz 2 angepassten – Vergleichspreisen, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sowie im Bedarfsfall durch eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 berücksichtigt. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind (insoweit identisch mit der Vorläuferregelung) nur zu berücksichtigen, wenn sie am maßgeblichen Stichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt den Inhalt des bisherigen § 2 Satz 3 ImmoWertV 2010, stellt aber zusätzlich klar, dass die Wartezeit nicht schematisch, sondern angemessen zu berücksichtigen ist. Über den Ansatz der Wartezeit hinaus kann es sachgerecht sein, zusätzlich noch die verbleibende Unsicherheit des Eintritts der erwarteten Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Zu Teil 2 (Für die Wertermittlung erforderliche Daten)

Teil 2 tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 2 ImmoWertV 2010 zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Da die Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung erheblich ausgeweitet werden, wird eine zusätzliche Untergliederung dieses Teils in Abschnitte vorgenommen. Abschnitt 1 enthält allgemeine Vorgaben zu für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Abschnitt 2 regelt die Bodenrichtwertermittlung und Abschnitt 3 enthält Vorgaben zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Zu Abschnitt 1 (Allgemeines)

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

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 stellt einleitend klar, dass zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören (vgl. § 193 Absatz 5 Satz 1 BauGB). Absatz 1 Satz 2 übernimmt in Form einer Aufzählung und ohne Klammerverweise den Inhalt des bisherigen § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 und ergänzt diesen durch die Aufnahme von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten. Absatz 1 Satz 3 sieht vor, dass die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf einen Stichtag zu beziehen sind.

Zu Absatz 2

Absatz 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010 und regelt, dass die für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen ermittelt werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 9 Absatz 2 ImmoWertV 2010. Gegenüber der Vorläuferregelung wird in Satz 1 präzisierend klargestellt, dass die Kaufpreise solcher

Grundstücke geeignet sind, die nicht nur hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale, sondern auch hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse hinreichend übereinstimmen. Absatz 3 Satz 2 stellt klar, dass eine hinreichende Übereinstimmung vorliegt, wenn sich etwaige Abweichungen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder wenn sich die Abweichungen in entsprechender Anwendung von § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigen lassen. Gegenüber § 9 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV 2010 wird präzisierend klargestellt, dass sich Abweichungen nur dann in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen, wenn eine hinreichend große Anzahl von Preisen vorliegt; gemeint ist insoweit das „Gesetz der großen Zahl“. Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 9 Absatz 2 Nummer 2 und 3 ImmoWertV 2010. Die Anpassungen dienen der Präzisierung; inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Nach Absatz 3 Satz 3 sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen (vgl. auch § 9 Absatz 1 Satz 4 zur Wertermittlung). Nach Absatz 3 Satz 4 gilt § 9 Absatz 2 mit seiner Regelung zu ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten entsprechend.

Zu Absatz 4

Absatz 4 sieht vor, dass zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten geeignete statistische Verfahren heranzuziehen sind. Die Regelung knüpft an die insoweit verallgemeinerbare Regelung in Nummer 6 Absatz 2 Satz 2 VW-RL an.

Zu Absatz 5

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gibt Absatz 5 im Interesse ihrer einheitlichen Ermittlung die Anwendung bestimmter Modelle und Modellansätze verbindlich vor. Anders als nach den bisherigen Richtlinien (vgl. etwa Nummer 7 Absatz 2 Satz 3 EW-RL zu den Modellkosten für die Bewirtschaftungskosten: „vorrangig“) werden den Gutachterausschüssen insoweit keine Spielräume belassen. Im Einzelnen ist Folgendes vorgesehen:

- Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen.
- Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden ist bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderliche Daten das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden.
- Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 anzuwenden.
- Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2) die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Begründung zu den Anlagen verwiesen.

Im Rahmen der Wertermittlung sind nach § 10 Absatz 1 dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (vgl. auch Nummer 6 Absatz 2 EW-RL; Nummer 9 Absatz 1 EW-RL).

Zu Absatz 6

Absatz 6 knüpft an Nummer 6 Absatz 5 mit Anlage 4 VW-RL, Nummer 5 Absatz 2 mit Anlage 5 SW-RL und Nummer 7 Absatz 2 mit Anlage 2 EW-RL an. Ihr liegt zugrunde, dass

die modellkonforme Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten voraussetzt, dass die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen dem Gutachtenersteller bekannt sind und von ihm berücksichtigt werden (vgl. § 10 Absatz 1 Satz 2). Absatz 6 sieht daher vor, dass diese Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben sind. Absatz 6 Halbsatz 2 benennt hierzu bestimmte Themengruppen, zu denen Informationen anzugeben sind. Einzelheiten hierzu können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden. Die Verpflichtung zu einer Modellbeschreibung steht im unmittelbaren, materiell-rechtlichen Sachzusammenhang mit dem Grundsatz der Modellkonformität. Darüberhinausgehende Fragen der Veröffentlichung der Modellbeschreibung unterliegen dagegen der Regelungskompetenz der Länder (vgl. § 199 Absatz 2 Nummer 5 BauGB).

Zu Abschnitt 2 (Bodenrichtwerte)

Der 2. Abschnitt des 2. Teils tritt an die Stelle des bisherigen § 10 ImmoWertV 2010 und übernimmt die wesentlichen Vorgaben der bisherigen Bodenrichtwertrichtlinie, die allerdings in einzelnen Bereichen überarbeitet werden.

Zu § 13 (Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück)

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 Satz 1 ist der Bodenrichtwert bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Hiermit wird an die Vorgabe der Nummer 2 Satz 2 BRW-RL angeknüpft. Mit Blick auf die gesetzliche Definition des Bodenrichtwerte in § 196 Absatz 1 Satz 1 BauGB wird auf eine Übernahme der damit nur teilweise identischen Definition in Nummer 2 Satz 1 BRW-RL verzichtet.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 definiert das Bodenrichtwertgrundstück. Es wird ausdrücklich vorgesehen, dass sich der Bodenrichtwert auf ein unbebautes und fiktives Grundstück bezieht, wobei sich „fiktiv“ sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale bezieht. Damit soll insbesondere verdeutlicht werden, dass sich aus der Darstellung des Bodenrichtwerts keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone ziehen lassen. Denn der Bodenrichtwert ist als durchschnittlicher Lagewert (vgl. § 196 Absatz 1 Satz 1) gerade nicht an eine bestimmte Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone gebunden. Dass die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen, entspricht der Vorgabe der bisherigen Nummer 6 Absatz 1 BRW-RL. Statt auf die Grundstücksmerkmale der Mehrheit der Grundstücke, die bereits ab 50% erreicht wäre, wird präziser auf die vorherrschenden Grundstücksmerkmale in der Bodenrichtwertzone abgestellt. Zur Klarstellung wird hervorgehoben, dass eine Übereinstimmung nur der grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmale gefordert wird; denn nach § 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB ist eine gegebenenfalls vorhandene Bebauung unberücksichtigt zu lassen. Absatz 2 Satz 2 übernimmt unverändert Nummer 5 Absatz 2 Satz 1 BRW-RL, wonach je Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert anzugeben ist. Absatz 1 Satz 2, wonach Bodenrichtwertspannen nicht zulässig sind, knüpft an Nummer 7 Absatz 5 Satz 2 BRW-RL an.

Zu § 14 (Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung)

§ 14 tritt an die Stelle von Nummer 7 BRW-RL. Mit seiner Überschrift knüpft er dagegen an Nummer 4 BRW-RL („Grundlagen“) an, dessen Inhalt aber keiner Übernahme bedarf: Der Regelungsgehalt von Nummer 4 Absatz 1 BRW-RL ergibt sich bereits aus § 12 Absatz 2; denn danach sind Bodenrichtwerte (und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten) insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden

Zahl geeigneter Kaufpreise zu ermitteln. Der Inhalt von Nummer 4 Absatz 2 BRW-RL, wonach zweckdienliche sonstige Daten und Informationen unterstützend heranzuziehen sind, bedarf keiner verbindlichen Regelung in der Verordnung.

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 7 Absatz 1 BRW-RL, wonach Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln sind; auf die einschlägigen §§ 23 und 24 wird verwiesen. Für die Anpassung der Kaufpreise werden aus Klarstellungsgründen die zentralen Vorgaben in § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ausdrücklich für entsprechend anwendbar erklärt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt ohne inhaltliche Änderung Nummer 7 Absatz 2 BRW-RL. Absatz 2 Satz 1 sieht für Gebiete ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr die Heranziehung von Kaufpreisen und Bodenrichtwerten aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren vor. Für die Anpassung der Kaufpreise und der Bodenrichtwerte sind über den Verweis auf Absatz 1 Satz 2 die zentralen Regelungen des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ebenfalls entsprechend anwendbar. Darüber hinaus können nach Absatz 2 Satz 2 deduktive oder andere marktbezogene Verfahrensweisen angewendet werden. Auf eine ausdrückliche Nennung der Zielbaumethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung, Miet- und Pachtentwicklung, Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen, Mietsäulenverfahren als Beispiele für entsprechende Verfahrensweisen wird verzichtet, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden wäre.

Zu Absatz 3

Absatz 3 sieht vor, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein können. Er übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 7 Absatz 3 Satz 2 BRW-RL. Auf die Übernahme von Nummer 7 Absatz 3 Satz 1 BRW-RL kann verzichtet werden, da sich bereits aus § 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB ergibt, dass der Bodenrichtwert bei bebauten Grundstücken mit dem Wert zu ermitteln ist, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Zu Absatz 4

Absatz 4 übernimmt Nummer 7 Absatz 4 BRW-RL und erweitert die Aussage dahingehend, dass Bodenrichtwerte grundsätzlich, also nicht nur bei forstwirtschaftlichen Grundstücken keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten.

Zu Absatz 5

Absatz 5 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 7 Absatz 6 BRW-RL. Danach sind das oder die angewendeten Verfahren für die Ableitung von Bodenrichtwerten zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

Zu § 15 (Bildung der Bodenrichtwertzonen)

§ 15 tritt an die Stelle von § 10 Absatz 3 ImmoWertV 2010 (i. d. F. des Grundsteuer-Reformgesetzes) und Nummer 5 BRW-RL.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass Bodenrichtwertzonen aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet bestehen. Dies ist gleichbedeutend mit der Vorgabe aus Nummer 5 Absatz 2 Satz 2 BRW-RL, wonach Bodenrichtwertzonen nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen können.

Absatz 1 Satz 2 übernimmt den Regelungsgehalt des § 10 Absatz 3 ImmoWertV 2010 in der Fassung des Grundsteuer-Reformgesetzes. Danach sind die Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen sollen. Dies dient der praktikablen Anwendung der Bodenrichtwerte in einem Massenverfahren (BT-Drs. 19/11085, S. 131). Nummer 5 Absatz 1 Satz 1 BRW-RL sah hingegen lediglich vor, dass lagebedingte Wertunterschiede nicht erheblich sein dürfen. Anders als im geltenden § 10 Absatz 3 ImmoWertV 2010 wird hinsichtlich der lagebedingten Wertunterschiede nicht auf die Mehrheit der Grundstücke abgestellt (diese wäre vom Wortlaut her entgegen der Regelungsabsicht bereits bei jedem Wert von mehr als 50% gegeben), sondern auf die Grundstücke, für die – in Abgrenzung zu Absatz 2 – der Bodenrichtwert auch tatsächlich gelten soll. Mit dem Wort „grundsätzlich“ wird hierbei verdeutlicht, dass einzelne Überschreitungen der 30 Prozent-Spanne zulässig sind. Abweichend von § 10 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV 2010 (in der Fassung des Grundsteuer-Reformgesetzes) wird auf die entbehrliche Inbezugnahme des § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB verzichtet.

Absatz 1 Satz 3 übernimmt unverändert Nummer 5 Absatz 1 Satz 2 BRW-RL. Danach sind solche Wertunterschiede nicht zu berücksichtigen, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, zum Beispiel Abweichungen bei der Grundstücksfläche und individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, dass einzelne untergeordnete Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, Bestandteile einer Bodenrichtwertzone sein können. Der Bodenrichtwert gilt in diesen Fällen nicht für die untergeordneten Flächen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 tritt an die Stelle der Nummer 5 Absatz 2 Satz 3 bis 5 BRW-RL.

Absatz 3 Satz 1 sieht vor, dass sich Bodenrichtwertzonen in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern können. Gegenüber Nummer 5 Absatz 2 Satz 3 BRW-RL wird in diesem Zusammenhang ergänzend klargestellt, dass dies insbesondere in Fällen in Betracht kommt, in denen sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Merkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Gegenüber Nummer 5 Absatz 2 Nummer 4 BRW-RL nur sprachlich präzisiert, aber inhaltlich unverändert ist die Vorgabe, dass eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zum Bodenrichtwertgrundstück möglich sein muss; dabei ist unschädlich, wenn sich einzelne Grundstücke nicht eindeutig zuordnen lassen. Auf den missverständlichen Begriff „Mehrheit“ wird dagegen auch hier verzichtet (vgl. auch Begründung zu Absatz 1). Nach Absatz 2 Satz 2 können sich die Bodenrichtwertzonen bei Bodenrichtwerten, die nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Stellen ermittelt werden, auch nicht deckungsgleich überlagern.

Zu Absatz 4

Absatz 4 entspricht Nummer 5 Absatz 4 BRW-RL und sieht vor, dass bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland Bauleitpläne und die Entwicklung am Grundstücksmarkt besonders zu berücksichtigen sind. Sie sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

Zu § 16 (Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)

§ 16 übernimmt den Regelungsgehalt der Nummer 6 Absatz 2 bis 7 BRW-RL. Der Regelungsgehalt der Nummer 16 Absatz 1 BRW-RL findet sich in § 13 Absatz 2.

Zu Absatz 1

Die Aussage aus Nummer 6 Absatz 4 BRW-RL, wonach das Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich frei von Grundstücksmerkmalen ist, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, wird aus systematischen Gründen vorgezogen und als Absatz 1 Satz 1 übernommen. Entsprechende Grundstücksmerkmale sind aber nach Absatz 1 Satz 2 zu berücksichtigen, wenn sie in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt ohne inhaltliche Änderung, aber in neuer systematischer Ordnung die Nummer 6 Absatz 2 BRW-RL und zugleich den bisherigen § 10 Absatz 2 ImmoWertV 2010. Nach Absatz 2 Satz 1 gehören zu den darzustellenden, wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach Absatz 1 Satz 1 stets der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung (vgl. Nummer 6 Absatz 2 Halbsatz 1 BRW-RL, bisheriger § 10 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010); denn bei diesen Grundstücksmerkmalen kann der erforderliche Werteeinfluss in aller Regel angenommen werden. Satz 2 listet nicht abschließend solche Grundstücksmerkmale auf, von deren Werteeinfluss in vielen Fällen auszugehen ist. In Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 wird anstelle des Begriffs „Anbauart“ (vgl. Nummer 6 Absatz 2 Halbsatz 2 BRW-RL) der präzisere Begriff „Gebäudestellung zur Nachbarbebauung“ verwendet. Der planungsrechtliche Begriff „Bauweise“ (§ 22 BauNVO) zielt demgegenüber auf die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die seitliche Grundstücksgrenze. Anders als in den Vorläufervorschriften (§ 10 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV 2010; Nummer 6 Absatz 2 Halbsatz 2 BRW-RL) findet keine Zuordnung dieser nur gegebenenfalls zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale zu bestimmten Flächen und Gebieten statt. Eine solche Zuordnung erfolgt in Absatz 2 Satz 2 und 3 nur insoweit, als für bestimmte Gebietsarten stets Besonderheiten zu beachten sind: Nach Absatz 2 Satz 3 gehört bei baureifem Land zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand (vgl. § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 Variante 1 ImmoWertV 2010; Nummer 6 Absatz 2 erster Spiegelstrich BRW-RL: „erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand“). Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist nach Absatz 2 Satz 4 zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten oder sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht (vgl. § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010; Nummer 6 Absatz 2 zweiter Spiegelstrich BRW-RL). In Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 2 wird klargestellt, dass Halbsatz 1 keine Anwendung findet, wenn nach § 142 Absatz 4 BauGB ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 sind die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zu spezifizieren. Die Regelung entspricht Nummer 6 Absatz 3 BRW-RL.

Zu Absatz 4

Absatz 4 tritt an die Stelle von Nummer 6 Absatz 5 und 6 BRW-RL und findet Anwendung, wenn beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt wird und hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend berechnetes oder bestimmtes Maß wertbeeinflussend ist.

Nach § 5 Absatz 1 Satz 1 gilt, dass sich das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts richtet. Wird von diesem städtebaulichen Maß der Nutzung regelmäßig abgewichen oder wird bei der Kaufpreisbemessung das Maß der baulichen Nutzung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, ist nach § 5 Absatz 1 Satz 2 das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird (vgl. bisheriger § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010; s. auch Nummer 6 Absatz 5 BRW-RL).

Eine abweichende Bestimmung kann insbesondere vorliegen, wenn für die Kaufpreisbemessung auch Flächen von Bedeutung sind, die bei Ermittlung der für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen GFZ nach § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nicht mitzurechnen sind. Insbesondere für diese Fälle enthält Absatz 4 eine abweichende Berechnungsvorschrift: Nach Absatz 4 Satz 1 sind – abweichend von der GFZ-Berechnung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung – die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen. Oberirdische Geschosse in diesem Sinne sind nicht gleichbedeutend mit Vollgeschossen im Sinne des jeweiligen Landesbauordnungsrechts; § 20 Absatz 1 BauNVO mit seinem Verweis auf das Landesbauordnungsrecht findet keine Anwendung. Vielmehr gelten als oberirdische Geschosse alle Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausreichen (Absatz 4 Satz 2). Nach Absatz 4 Satz 3 sind hierbei die ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse pauschal mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Hiermit soll für die Gutachterausschüsse die Ermittlung der WGFZ erleichtert werden, da vielfach keine konkreten Informationen über die Einzelobjekte vorliegen.

Werden in bebauten Gebieten die Dachgeschosse regelmäßig nicht ausgebaut, dürfte es an der Wertrelevanz der WGFZ fehlen. Staffelgeschosse gelten nicht als Dachgeschosse; sie werden nach Absatz 4 Satz 4 in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen keine Aufenthaltsräume möglich sind, sind nach Absatz 4 Satz 5 keine Geschosse. Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche wird in Abgrenzung zur Geschossfläche nach § 20 BauNVO (Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche) als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet (Absatz 4 Satz 6).

Zu Absatz 5

Absatz 5 übernimmt die Kernaussagen der Nummer 6 Absatz 7 BRW-RL. Nach Absatz 5 Satz 1 sind Bodenrichtwerte für baureifes Land in der Regel für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Erfasst werden davon nicht nur Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder entsprechendem Landesrecht (vgl.: § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010), sondern auch naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach § 135a BauGB und die Beiträge nach dem Kommunalabgabenrecht, z. B. für den Wasseranschluss und die Grundstücksentwässerung. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können nach Absatz 5 Satz 2 vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

Zu § 17 (Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte)

§ 17 übernimmt unverändert § 10 Absatz 4 ImmoWertV 2010 (vor Inkrafttreten des Artikels 16 des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794): § 10 Absatz 3). Danach sind die Bodenrichtwerte in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen. Davon, in diesem Kontext auch verbindliche Vorgaben für das automatisierte Führen der Bodenrichtwerte entsprechend der Schnittstellenbeschreibung nach der bisherigen Anlage 3 BRW-RL zu machen (vgl. die entsprechende Empfehlung der Baulandkommission), wurde aufgrund der Änderungsanfälligkeit der entsprechenden Vorgaben abgesehen. Zudem hätte es einer Ausweitung der Verordnungsermächtigung in § 199 Absatz 1 BauGB bedurft. Die Schnittstellenbeschreibung kann aber Gegenstand der geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I.) werden.

Zu Abschnitt 3 (Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten)

Zu § 18 (Indexreihen)

§ 18 tritt an die Stelle des bisherigen § 11 ImmoWertV 2010.

Mit der Umformulierung des Absatzes 1 in § 18 gegenüber § 11 Absatz 1 wird deutlicher zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei dieser Regelung um eine Beschreibung des Zwecks von Indexreihen, nicht aber um die Begründung einer Ermittlungspflicht handelt (vgl. entsprechend auch bei den §§ 19 und 20). Die Aufgabe der Gutachterausschüsse, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln, ergibt sich aus § 193 Absatz 5 BauGB. Gegenüber § 11 Absatz 1 wird ergänzt, dass die mit Indexreihen zu berücksichtigenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse solche sind, die im Zeitverlauf eintreten.

Absatz 2 übernimmt unverändert § 11 Absatz 2 ImmoWertV 2010.

Absatz 3 übernimmt den Inhalt des bisherigen § 11 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV 2010. Statt auf Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen (vgl. hierzu schon § 12 Absatz 3) wird präziser auf Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte abgestellt.

Der Regelungsgehalt des bisherigen § 11 Absatz 3 Satz 2 ImmoWertV 2010, wonach Indexreihen auch durch einen Vergleich mit anderen Indexreihen ermittelt werden können, kann in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I.) übernommen werden. Entsprechendes gilt für den bisherigen § 11 Absatz 4 ImmoWertV 2010, der lediglich denkbare Anwendungsfälle von Indexreihen benennt.

Zu § 19 (Umrechnungskoeffizienten)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt den Inhalt des bisherigen § 12 ImmoWertV 2010. Ebenso wie in § 18 wird Absatz 1 als Zweckbestimmung formuliert (s. auch Begründung zu § 18 Absatz 1). Danach dienen Umrechnungskoeffizienten der Berücksichtigung von Wertunterschieden, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale ansonsten gleichartiger Grundstücke ergeben. Hauptanwendungsfälle („insbesondere“) sind ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie eine unterschiedliche Grundstücksgröße oder -tiefe.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält eine neu aufgenommene Definition Umrechnungskoeffizienten.

Zu Absatz 3

Neu aufgenommen wird die Regelung in Absatz 3, wonach Umrechnungskoeffizienten aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet werden, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in den Grundstücksmerkmalen unterscheiden, für die die Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Bei etwaigen weiteren Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse und der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind die Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 anzupassen.

Zu § 20 (Vergleichsfaktoren)

§ 20 tritt an die Stelle des bisherigen § 13 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 1

Absatz 1 beschreibt den Zweck von Vergleichsfaktoren (vgl. hierzu auch die Begründung zu § 18 Absatz 1) und erweitert gegenüber § 13 ImmoWertV 2010 den Anwendungsbereich: Vergleichsfaktoren haben zwar ihren wesentlichen, aber nicht ihren ausschließlichen Anwendungsbereich bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke. Dies wird mit Einfügung des Wortes „insbesondere“ in Absatz 1 Satz 1 verdeutlicht, der an die Stelle des bisherigen § 13 Satz 1 ImmoWertV 2010 tritt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält eine Definition der Vergleichsfaktoren und übernimmt damit Nummer 6 Absatz 1 Satz 1 VW-RL. Danach sind Vergleichsfaktoren durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

In jüngerer Zeit gewinnen Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren vermehrt an Bedeutung. Hierbei handelt es sich um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche) bezogenen durchschnittlichen Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Um Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 handelt es sich hierbei, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen insbesondere mithilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Zu Absatz 3

Zu Absatz 3 übernimmt in präzisierender Form den Regelungsgehalt des bisherigen § 13 Satz 2.

Zu § 21 (Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren)

§ 21 tritt an die Stelle des bisherigen § 14 ImmoWertV 2010, soweit dieser Aussagen zu Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren trifft. Auf den Begriff „Marktanpassungsfaktoren“ als Oberbegriff für Sachwertfaktoren, Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren wird verzichtet; Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren haben im Verfahrensgang eine andere Funktion als Sachwertfaktoren. Regelungen hierzu werden daher gesondert in § 22 getroffen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 14 Absatz 1 ImmoWertV 2010. Anstelle des Begriffs „Marktanpassungsfaktoren“ wird der Begriff „Sachwertfaktoren“ verwendet. Die Liegenschaftszinssätze werden zudem vor den Sachwertfaktoren genannt, da dies der Reihenfolge der Verfahrensschritte entspricht, bei denen Liegenschaftszinssätze (vorläufiger Verfahrenswert) einerseits und Sachwertfaktoren (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert) andererseits anzusetzen sind (vgl. § 7 Absatz 1 Nummer 2 und 3).

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt zu den Liegenschaftszinssätzen im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 14 Absatz 3 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 3

Absatz 3 tritt an die Stelle des bisherigen § 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV 2010. Absatz 3 Satz 1 stellt einleitend klar, dass Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angeben (vgl. Nummer 5 Absatz 1 Satz 2 SW-RL). Nach Satz 2 werden Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerte ermittelt. Damit wird gleichzeitig klarstellend und im Unterschied zur ImmoWertV 2010 geregelt, dass die Sachwertfaktoren nicht aus dem Sachwert sondern aus dem vorläufigen Sachwert zu ermitteln sind, welcher die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale unberücksichtigt lässt.

Zu § 22 (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren)

Zu Absatz 1

§ 22 übernimmt ausführlicher als bisher den Inhalt des bisherigen § 14 Absatz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010. Mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sollen lediglich noch die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt werden, die über die Werteeinflüsse hinausgehen, die bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt werden. Im finanzmathematischen Wert sind bereits wesentliche sich aus den vertragliche Vereinbarungen ergebene Werteeinflüsse, insbesondere aus dem Verhältnis von tatsächlichen zu den erzielbaren Erbbauzinsen und die Vereinbarungen zur Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts, berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 2 Absatz 2 werden hingegen bereits bei der Ermittlung des fiktiven Volleigentums bzw. bei der Ermittlung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks berücksichtigt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält eine Definition für Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren. Die Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktoren treten an die Stelle der in Nummer 4.3.2.2 Absatz 1 Satz 2 WertR 2006 geregelten Marktanpassungsfaktoren für das Erbbaurecht bzw. den in Nummer 4.3.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006 geregelten Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke.

Zu Absatz 3

Im Unterschied zum Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht nach Nummer 4.3.2.2 Absatz 1 Satz 2, wonach sich der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts nach Nummer 4.3.2.2.2 aus dem Sachwert bzw. Ertragswerts des Gebäudes, also aus einem Zwischenergebnis des jeweiligen Verfahrens ergab, wird der Erbbaurechtsfaktor nach § 22 auf der

Grundlage des finanzmathematischen Werts nach § 50 ermittelt, wobei sich der Wertanteil der baulichen Anlagen aus der Differenz aus dem Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Absatz 1 Satz 2) und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ergibt.

Im Unterschied zum Marktanpassungsfaktor für das Erbbaugrundstück, der nach Nummer 4.3.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006 lediglich am Bodenwertanteil anzusetzen war, wird der Erbbaugrundstücksfaktor nach § 22 auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks nach § 52 ermittelt. Der finanzmathematische Wert enthält neben dem Wertanteil nach § 52 Absatz 1 Satz 2 – welcher mit dem Bodenwertanteil nach Nummer 4.3.3.2.1 WertR 2006 vergleichbar ist – auch einen ggf. vorliegenden Wertanteil der baulichen Anlagen nach § 52 Absatz 1 Satz 3, der im Wesentlichen dem in Nummer 4.3.3.2.2 WertR 2006 geregelten Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht, vom Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke nach Nummer 4.3.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006 jedoch nicht berücksichtigt wurde.

Zu § 23 (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten)

§23 enthält eine neu aufgenommene Regelung zu Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten und knüpft damit an die Regelungen von Nummer 4.3.2.1 Absatz 4 sowie Nummer 4.3.3.1 WertR Absatz 4 2006 an. Allerdings verwendet § 23 nicht den Begriff „Vergleichsfaktoren“, sondern die Begriffe Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizienten. Die Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizienten berücksichtigen – wie auch die genannten Vergleichsfaktoren nach den WertR 2006 – die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht.

An die Stelle des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks (Nummer 4.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006) tritt bei den Erbbaurechtskoeffizienten der Wert des fiktiven Volleigentums nach § 49 Absatz 1 Satz 2. Bei den Erbbaugrundstückskoeffizienten tritt an die Stelle des Bodenwerts ohne Belastung durch das Erbbaurecht (Nummer 4.3.3.1 Absatz 4 WertR 2006) der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks nach § 47 Absatz 1 Nummer 2.

Die Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auf der Grundlage von im Sinne von § 12 Absatz 3 geeigneten Kaufpreise und dem diesen Kaufpreisen entsprechenden Wert des fiktiven Volleigentums bzw. dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt.

Zu Teil 3 (Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren)

Teil 3 regelt in drei Abschnitten die besonderen Grundsätze zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren. Er tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 3 der ImmoWertV 2010. Die Ermittlung des Bodenwerts (bisheriger § 16 ImmoWertV 2010) wird nicht mehr im Zusammenhang mit den Wertermittlungsverfahren, sondern gesondert im Teil 4 (§§ 40 bis 45) geregelt.

Gegenüber den bisherigen Regelungen werden die Verfahrensarten detaillierter beschrieben. Hiermit soll verbindlich sichergestellt werden, dass die Verfahren nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen angewendet werden. Dieses Ziel verfolgten auch die bisherigen Einzelrichtlinien (Nummer 1 Absatz 1 Satz 2, Nummer 1 Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 EW-RL, Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 SW-RL). Aufgrund des bloßen Empfehlungscharakters der Einzelrichtlinien wurde dieses Ziel jedoch nur eingeschränkt erreicht (s. o. A.I). Da Vergleichsfaktoren; Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen der jeweils einschlägigen normierten Verfahren zu ermitteln sind, dienen ausführlichere Vorgaben zu diesen Verfahren auch der stärkeren Einheitlichkeit bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Einleitend werden bei allen drei Verfahrensarten zunächst die Grundlagen der jeweiligen Verfahrensart dargestellt. Dazu gehört insbesondere, dass die in § 6 Absatz 3 allgemein vorgegebenen Verfahrensschritte für das jeweilige Wertermittlungsverfahren präzisiert werden.

Bei allen geregelten Verfahrensarten wird zudem abweichend vom Wortlaut der bisherigen Einzelrichtlinien („angepasste Vergleichsfaktoren“ [Nummer 6 Absatz 4 VW-RL], „angemessener nutzungstypischer Liegenschaftszinssatz“ [Nummer 7 Absatz 3 Satz 1 EW-RL] und „zutreffenden Sachwertfaktoren“ [Nummer 5 Absatz 1 Satz 2 SW-RL]), für alle Verfahrensarten einheitlich und präziser die Wendung „objektspezifisch angepasst“ verwendet (z. B. „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz“). Damit soll der Unterschied zwischen den von den Gutachterausschüssen ermittelten Daten und den im Rahmen der Wertermittlung verwendeten Daten sprachlich klarer hervorgehoben werden.

Zu Abschnitt 1 (Vergleichswertverfahren)

Zu § 24 (Grundlagen des Vergleichswertverfahrens)

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 übernimmt unverändert den bisherigen § 15 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010. Absatz 1 Satz 2 übernimmt den Regelungsgehalt von § 15 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010. Anders als nach bisheriger Rechtslage ist die alternative oder kumulative Anwendung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors nicht mehr ausschließlich, sondern insbesondere bei bebauten Grundstücken vorgesehen (vgl. schon § 20 Absatz 1). Darüber hinaus wird bereits bei der Regelung der Grundlagen des Vergleichswertverfahrens darauf hingewiesen, dass bei der Bodenwertermittlung auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden kann (vgl. auch § 40 Absatz 2).

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt, wie der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden kann: auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen und durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Beide Vorgehensweisen können auch kombiniert werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass der vorläufige Vergleichswert nach Maßgabe des § 7 dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert entspricht. Nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 werden die allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse dadurch nicht hinreichend abgebildet, ist nach § 7 Absatz 2 eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Zu Absatz 4

Absatz 4 übernimmt im Wesentlichen unverändert den Wortlaut von Nummer 7 Absatz 3 VW-RL. Danach ergibt sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Dies entspricht dem in § 6 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3, Satz 2 und § 8 Absatz 3 Satz 3 allgemein beschriebenen Verfahrensschritt.

Zu § 25 (Vergleichspreise)

§ 25 tritt an die Stelle des bisherigen § 15 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 und ergänzt dessen Inhalt um den Regelungsgehalt von Nummer 3 Absatz 1 Satz 1 und 2 VW-RL. Satz 1 sieht vor, dass der Ermittlung von Vergleichspreisen Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken zugrunde zu legen sind. Die Begriffe „Vergleichsgrundstück“ und „Vertragszeitpunkt“ werden legal definiert. Hinsichtlich der Vertragszeitpunkte wird präziser von einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag anstelle von einer hinreichenden Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsstichtag gesprochen. Nach Satz 2 sind die Kaufpreise auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

Absatz 1 übernimmt den Inhalt von Nummer 6 Absatz 4 VW-RL zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors (bislang: „angepasster Vergleichsfaktor“), beschränkt sich hierbei jedoch auf die Aussage, dass der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist. Vergleichbare Regelungen werden auch für den Liegenschaftszinssatz (§ 33) und für den objektspezifischen Sachwertfaktor (§ 39) getroffen (vgl. auch § 49 Absatz 2 Satz 2). Absatz 2 regelt Entsprechendes für den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert. Danach kann der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte aus einem aber auch mehreren geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden.

Zu Abschnitt 2 (Ertragswertverfahren)

Zu Unterabschnitt 1 (Allgemeines)

Zu § 27 (Grundlagen des Ertragswertverfahrens)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt unverändert § 17 Absatz 1 ImmoWertV 2010 wonach der Ertragswert grundsätzlich auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (vgl. dazu Begründung zu § 5 Absatz 3) ermittelt wird und bei konkret absehbaren wesentliche Veränderungen der Erträge oder einer wesentlichen Abweichung von den marktüblichen Erträgen auch auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden kann.

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft an Nummer 4 Satz 1 Halbsatz 1 EW-RL an, präzisiert diese Vorgabe jedoch, indem als Grundlagen der Ertragswertermittlung anders als bisher nicht der Bodenwert und der Rohertrag, sondern präziser der Bodenwert, der Reinertrag, die Restnutzungsdauer und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz genannt werden. Nummer 4 Satz 1 Halbsatz 2 EW-RL mit seinen Aussagen zu selbständig nutzbaren Teilflächen (s. auch § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 und Satz 2 ImmoWertV 2010) wird dagegen nicht in die Regelungen zum Ertragswertverfahren übernommen, da es sich hierbei um einen Aspekt handelt, der generell bei der Bodenwertermittlung zu beachten ist. Mit dem ausdrücklichen Hinweis in Absatz 2, dass der Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 zu ermitteln ist, wird auch die insoweit einschlägige Vorschrift des § 41 in Bezug genommen

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass der vorläufige Ertragswert nach Maßgabe des § 7 dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert entspricht. Nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 werden die allgemeinen Wertverhältnisse im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Liegenschaftszinssätzen berücksichtigt. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse dadurch nicht hinreichend abgebildet, ist nach § 7 Absatz 2 eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich.

Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 ergibt sich der Ertragswert aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Er übernimmt damit den Inhalt von Nummer 12 Absatz 2 Satz 1 EW-RL; in der Sache wird hiermit auch der Inhalt von Nummer 4 Satz 2 EW-RL übernommen, der jedoch den Begriff „marktangepasster vorläufiger Ertragswert“ nicht erwähnt. Der Verfahrensschritt entspricht dem in § 6 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3, Satz 2 und § 8 Absatz 3 Satz 3 allgemein beschriebenen Verfahrensschritt.

Zu Absatz 5

Absatz 5 benennt die drei Verfahrensvarianten des Ertragswertverfahrens. Anders als im bisherigen § 17 Absatz 2 und 3 ImmoWertV 2010 werden die Einzelheiten der Verfahrensvarianten im Interesse verbesserter Lesbarkeit jeweils einzeln in den §§ 28 bis 30 geregelt.

Zu Unterabschnitt 2 (Verfahrensvarianten)

Zu § 28 (Allgemeines Ertragswertverfahren)

Satz 1 übernimmt zum allgemeinen Ertragswertverfahren im Wesentlichen unverändert § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 1 ImmoWertV 2010 und Nummer 4.1 Absatz 1 Satz 1 EW-RL. Zur Präzisierung wird jedoch der kapitalisierte jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags als „vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen“ legaldefiniert (vgl. auch Ablaufschema in Nummer 4.4 EW-RL, das in die geplanten Anwendungshinweise [s. o. A.] übernommen werden kann). Damit soll der Unterschied bei den entsprechenden Verfahrensschritten zwischen allgemeinen und vereinfachten Ertragswertverfahren deutlich gemacht werden. Denn beim jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen handelt es sich im Unterschied zu § 29 Satz 1 Nummer 1 um den um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten jährlichen Reinertrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag entspricht dem Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts im bisherigen § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV 2010.

Satz 2 und 3 entsprechen im Wesentlichen wortgleich Nummer 4.1 Absatz 1 Satz 2 und 3 EW-RL (vgl. auch § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 ImmoWertV 2010). Statt des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ wird jedoch präzisiert vom „objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz“ gesprochen (vgl. auch Begründung zu Teil 3 und zu § 33). Zudem wird auch hier der Begriff „Reinertragsanteil“ verwendet.

Zu § 29 (Vereinfachtes Ertragswertverfahren)

§ 28 übernimmt zum vereinfachten Ertragswertverfahren im Wesentlichen unverändert Nummer 4.2 Absatz 1 EW-RL (vgl. auch § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV 2010). Zur Präzisierung wird jedoch in Satz 1 der kapitalisierte jährliche Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag als Barwert des Reinertrags legaldefiniert. Damit wird auch der Unterschied zum allgemeinen Ertragswertverfahren deutlich gemacht. Denn beim Barwert des Reinertrags handelt es sich um den kapitalisierten jährlichen Reinertrag, wobei der jährliche

Reinertrag nicht wie beim allgemeinen Ertragswertverfahren um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu bereinigen ist.

In Satz 2 wird statt des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ der Begriff „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz“ verwendet (vgl. auch Begründung zu Teil 3 und zu § 33). Zudem wird in Satz 3 statt von wirtschaftlicher Restnutzungsdauer nur von Restnutzungsdauer gesprochen (vgl. auch Begründung zu § 4 Absatz 3).

Zu § 30 (Periodisches Ertragswertverfahren)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt inhaltlich unverändert Nummer 4.3 Absatz 1 Satz 1 EW-RL (vgl. auch § 17 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV 2010). Demnach kann der vorläufige Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren ermittelt werden aus der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums nach Absatz 2 und dem Restwert nach Absatz 3.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt inhaltlich unverändert Nummer 4.3 Absatz 2 Satz 1 und 3 EW-RL und regelt die Ermittlung der zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums. Statt des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ wird in Absatz 2 Satz 2 der Begriff „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz“ verwendet. (vgl. auch Begründung zu Teil 3 und zu § 33).

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt Nummer 4.3 Absatz 3 EW-RL zur Ermittlung des Restwerts mit folgenden Änderungen: Auf die Übernahme von Nummer 4.3 Absatz 3 Satz 3 und 4 EW-RL wird verzichtet; denn zum Rohertrag und zu den Bewirtschaftungskosten finden sich in den §§ 31 und 32 gesonderte Regelungen. In Satz 3 wird anders als in Nummer 4.3 Absatz 3 Satz 5 EW-RL mit dem Reinertrag der Restperiode auch der Gegenstand der Kapitalisierung benannt. In Satz 4 wird statt des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ ebenfalls der Begriff „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz“ verwendet (vgl. auch Begründung zu Teil 3 und zu § 33). Satz 4 knüpft an die Regelungen von Nummer 4.3 Absatz 3 Satz 5 EW-RL an, wonach der Kapitalisierung und Abzinsung jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist.

Zu Unterabschnitt 3 (Ermittlung des Ertragswerts)

Zu § 31 (Reinertrag; Rohertrag)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt zur Ermittlung des Reinertrags im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 18 Absatz 1 ImmoWertV 2010 (vgl. auch Nummer 5.1 Absatz 1 EW-RL). Klargestellt wird jedoch, dass es sich auch beim Reinertrag um einen auf ein Jahr bezogenen Ertrag handelt. Auf einen Klammerverweis auf die Regelung zu den Bewirtschaftungskosten wird verzichtet.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt zum Rohertrag wörtlich den bisherigen § 18 Absatz 2 ImmoWertV 2010 und ergänzt die Regelung um den Zusatz, dass beim Ansatz des Rohertrags die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen sind, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Die Vorgaben aus Nummer 5 Absatz 2, 5 und 6 EW-RL bedürfen keiner verbindlichen Regelung in der Verordnung und können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden. Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge (Nummer 5 Absatz 3 und 4 EW-RL) wird auf § 5 Absatz 3 verwiesen.

Zu § 32 (Bewirtschaftungskosten)

§ 31 tritt an die Stelle des bisherigen § 19 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 übernimmt nahezu wortgleich die Definition des § 19 ImmoWertV. Absatz 1 Satz 2 enthält eine Aufzählung der Bewirtschaftungskosten. Bei Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind § 12 Absatz 5 Satz 2 und die Anlage 3 zu beachten.

Die Bewirtschaftungskosten nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 werden in den Absätzen 2 bis 4 näher konkretisiert. Zur Definition der Betriebskosten wird in Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 auf die Definition des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB verwiesen. Betriebskosten sind immer dann zusätzlich zu den in § 32 Absätze 2 bis 4 aufgeführten Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen, wenn sie entsprechend § 32 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 regelmäßig nicht durch Umlagen gedeckt sind. Bei Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes gelten § 12 Absatz 5 Satz 2 und Anlage 3.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 19 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV 2010; statt vom Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit wird nun jedoch präziser vom Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit gesprochen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert die Definition des bisherigen § 19 Absatz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010 zu den Instandhaltungskosten. Dabei wird in Anknüpfung an Nummer 6.2 Absatz 1 Satz 3 2. Halbsatz der EW-RL zusätzlich klargestellt, dass bei Instandhaltungskosten von ihrem langjährigen Mittel auszugehen ist. Damit soll verdeutlicht werden, dass im Rahmen der Ertragswertermittlung weder die aktuell geplanten noch die erst kürzlich erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen von Bedeutung sind, sondern dass für den Ansatz der Instandhaltungskosten nur ein langjähriger Mittelwert sachgerecht ist und in Anlage 5 abgebildet werden soll.

Zu Absatz 4

Absatz 4 übernimmt im Wesentlichen unverändert die Definition des bisherigen § 19 Absatz 2 Nummer 3 ImmoWertV 2010 zum Mietausfallwagnis. In Absatz 4 Satz 2 wird ergänzend aufgenommen das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Damit wird an Nummer 6.3 Absatz 2 Satz 2 EW-RL angeknüpft; allerdings wird deutlicher hervorgehoben, dass mit dem Mietausfallwagnis nicht die Kosten, sondern das Risiko anfallender Kosten erfasst wird. Wie auch schon im bisherigen § 19 Absatz 2 Nummer 3 ImmoWertV 2010 wird das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung genannt.

Zu § 33 (Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)

Satz 1 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 7 Absatz 3 Satz 1 EW-RL, verwendet aber anstelle des Begriffs „angemessener nutzungstypische Liegenschaftszinssatz“ den

Begriff „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz“ und regelt damit eindeutiger als bisher, dass der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht von vornherein mit dem angemessenen bzw. objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz“ identisch ist, sondern auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist. Entsprechendes ist auch beim Vergleichsfaktor (§ 26) und beim Sachwertfaktor (§ 39) vorgesehen (vgl. auch § 49 Absatz 2 Satz 2).

Zu § 34 (Barwertfaktor)

§ 34 tritt an die Stelle des bisherigen § 20 ImmoWertV 2010. Auf die bisherigen Anlagen 1 und 2 ImmoWertV 2010 wird verzichtet; angesichts der heute üblichen computergestützten Berechnung bedarf es neben den Formeln in Absatz 2 und 3 keiner Auflistung der Barwertfaktoren in der Verordnung mehr. Die Tabellen können dagegen in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden. Die Darstellung der Formeln entspricht Nummer 10 EW-RL. Auch weiterhin soll die Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor erfolgen. In der Vergangenheit gab es immer wieder Diskussionen, hinsichtlich der Umstellung der in der Wertermittlung bisher üblichen Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor auf einen monatlich vorschüssigen Rentenbarwertfaktor. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Mietzahlungen in der Regel monatlich vorschüssig erfolgen. Die Auswirkungen auf das Ergebnis der Wertermittlung liegen jedoch in einem tolerierbaren Bereich. Zudem wurde in verschiedenen Gremien eine derartige Umstellung bisher nicht befürwortet.

Zu Abschnitt 3 (Sachwertverfahren)

Abschnitt 3 tritt an die Stelle der bisherigen §§ 21 bis 23 ImmoWertV 2010 und übernimmt ergänzend Aussagen aus der Sachwertrichtlinie. Zu beachten ist, dass wesentliche Regelungen der Nummer 4.1.1 der SW-RL in die Anlage 4 übernommen werden; die Anlage 4 ist nach § 12 Absatz 5 Satz 3 bei Ermittlung des Sachwertfaktors anzuwenden.

Zu § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 21 Absatz 1 Halbsatz 1 ImmoWertV 2010, wonach der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt wird.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 3 Absatz 2 Halbsatz 1 SW-RL und gibt vor, dass sich der vorläufige Sachwert durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37) und dem Bodenwert ergibt. Hinsichtlich des Bodenwerts stellt Absatz 2 Nummer 3 klar, dass dieser nach den §§ 40 bis 43 zu ermitteln ist. Anwendung findet somit insbesondere auch § 41 mit seiner Vorgabe, den Wert selbständig nutzbarer und sonstiger Teilflächen gesondert zu berücksichtigen. Anders als bisher wird nun vom „vorläufigen“ Sachwert der baulichen Anlagen bzw. vom „vorläufigen“ Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesprochen. Damit soll präziser als bisher ausgedrückt werden, dass es sich hier um Zwischenergebnisse für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts handelt. Nach Absatz 2 Satz 2 i. V. m. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein; dies ist der Fall, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des

Sachwertfaktors (vgl. auch § 7 Absatz 1 Nummer 3) auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen lassen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt in präziserer Form den Regelungsgehalt von Nummer 3 Absatz 2, 1. Spiegelstrich SW-RL. Danach ergibt sich der markangepasste vorläufige Sachwert aus einer Multiplikation des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39) mit dem vorläufigen Sachwert. Anders als in Nummer 3 Absatz 2, 1. Spiegelstrich wird nicht vom „zutreffenden Sachwertfaktor“, sondern vom „objektspezifisch zutreffenden Sachwertfaktor“ gesprochen (vgl. auch Begründung zu Teil 3). Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann nach § 7 Absatz 2 eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 ergibt sich der Sachwert des Grundstücks aus dem markangepassten vorläufigen Sachwert und der erforderlichen Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. auch Nummer 3 Absatz 2 SW-RL). Dies entspricht dem in § 6 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3, Satz 2 und § 8 Absatz 3 Satz 3 allgemein beschriebenen Verfahrensschritt.

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

§ 36 Absatz tritt an die Stelle der bisherigen § 21 Absatz 2 und § 22 ImmoWertV 2010 und übernimmt wesentliche Grundsätze zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen aus Nummer 4.1 SW-RL. Wesentliche Regelungen der Nummer 4.1.1 SW-RL, insbesondere zu den NHK und den damit in Zusammenhang stehenden Regelungen zum Gebäudestandard und zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden in die Anlage 4 übernommen, die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 bei Ermittlung des Sachwertfaktors anzuwenden ist.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 Satz 1 sind zu Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor (s. Begründung zu Absatz 3) zu multiplizieren und um die Alterswertminderung (§ 38) zu verringern. Statt von Herstellungskosten wie in § 21 Absatz 2 und § 22 ImmoWertV 2010 wird von durchschnittlichen Herstellungskosten (s. Absatz 2) gesprochen, um bereits durch die Begrifflichkeit deutlich zu machen, dass es sich hierbei nicht um tatsächliche Herstellungskosten handelt.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 Satz 1 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Die Regelung knüpft an die Definition der Normalherstellungskosten im bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010 an. Abweichend davon werden hier jedoch - in Anlehnung an Nummer 4.1 Absatz 1 SW-RL - nicht die Normalherstellungskosten, sondern die durchschnittlichen Herstellungskosten definiert. Damit soll zur klareren begrifflichen Abgrenzung eindeutiger als bisher herausgestellt werden, dass es sich bei den durchschnittlichen Herstellungskosten um einen absoluten Wert handelt, während der Begriff „Normalherstellungskosten“ nur für die Benennung der auf eine

Flächeneinheit bezogenen modellhaften Kostenkennwerte verwendet werden soll (Absatz 2 Satz 2). In der Vergangenheit dagegen wurde der Begriff „Normalherstellungskosten“ nicht nur zur Bezeichnung der auf eine Bezugseinheit bezogenen Normalherstellungskosten (§ 22 Absatz 1 ImmoWertV 2010) und des Tabellenwerks der Anlagen 1 und 2 der SW-RL (NHK 2010) bzw. der Vorläufervorschriften (NHK 95, NHK 2000), sondern nach dem Wortlaut des § 22 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010 auch zur Bezeichnung der absoluten Herstellungskosten verwendet. Auf den von § 22 Absatz 1 ImmoWertV 2010 zusätzlich verwendeten Begriff der gewöhnlichen Herstellungskosten wird verzichtet. Darüber hinaus wird in Absatz 2 Satz 1 die Definition der Herstellungskosten in Nummer 4.1 Absatz 1 SW-RL präzisiert, indem statt von einem in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubau von einem nach Art und Standard vergleichbaren Neubau gesprochen wird; zudem wird aus sprachlichen Gründen statt von neuzeitlichen von zeitgemäßen Bauweisen gesprochen.

Nach Absatz 2 Satz 2 sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten in der Regel Normalherstellungskosten zugrunde zu legen. Normalherstellungskosten werden dabei als auf eine Bezugseinheit bezogene Kostenkennwerte definiert. Es handelt es sich um bundesweite Durchschnittswerte mit Modellcharakter ohne örtlichen Bezug. Bei Ermittlung des Sachwertfaktors gelten hinsichtlich der Normalherstellungskosten § 12 Absatz 5 Satz 3 und die Anlage 4; Anlage 4 übernimmt dabei die Inhalte der bisherigen Anlagen 1 und 2 SW-RL (vgl. auch Begründung zu Anlage 4). Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Absatz 2 Satz 3 tritt an die Stelle des bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV 2010, stellt aber deutlicher heraus, dass die marktüblichen Zuschläge für werthaltige Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind, durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten (und nicht etwa als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal) zu berücksichtigen sind.

Bezüglich der Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag tritt Absatz 2 Satz 4 an die Stelle des bisherigen § 22 Absatz 3 ImmoWertV 2010 und übernimmt in Teilen zusätzlich die konkretisierenden Aussagen aus Nummer 4.1.2 SW-RL. Der Hinweis auf das entsprechende Basisjahr des Baupreisindex (Nummer 4.1.2 Absatz 1 Satz 2) kann entfallen, da bereits vorgesehen ist, dass es sich um den für den Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex handeln muss.

Absatz 2 Satz 5 übernimmt den Inhalt von Nummer 4.1 Absatz 2, 2. und 3. Spiegelstrich SW-RL (vgl. auch § 22 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV 2010). Der Begriff „Einzelkosten“ wird jedoch nicht mehr im Wege einer Legaldefinition für die durchschnittlichen Kosten der einzelnen Bauleistungen vorgegeben.

Zu Absatz 3

Absatz 3 definiert den Regionalfaktor als einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Bei Einführung der Sachwerttrichtlinie hatte man sich demgegenüber noch im Interesse einer einheitlichen Ableitung gegen eine regionale Anpassung der Herstellungskosten und somit gegen den Ansatz von Regionalfaktoren entschieden – im Bewusstsein der Tatsache, dass dies regional teilweise zu relativ hohen bzw. niedrigen Sachwertfaktoren führen kann. So sieht Nummer 5 Absatz 1 Satz 1 SW-RL ausdrücklich vor, dass der Sachwertfaktor auch die regionalen Baupreisverhältnisse abbilden soll und dass, in Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein kann (Nummer 5 Absatz 1 Satz 3 SW-RL).

In einigen Regionen Deutschlands wurde dennoch teilweise eine regionale Anpassung der Herstellungskosten vorgenommen, da die Anwendung außergewöhnlich hoher oder niedriger Sachwertfaktoren teilweise dazu geführt hat, dass das Sachwertverfahren in der Praxis nur noch schwer vermittelbar war. Aus den betroffenen Regionen bzw. Ländern kam daher der Wunsch, die Ausweisung eines Regionalfaktors als Modellparameter zuzulassen. In der Sache wird damit die Marktanpassung in zwei Schritten statt einem Schritt durchgeführt zuzulassen.

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

§ 37 regelt die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Er tritt an die Stelle des bisherigen § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2010 und Nummer 4.2 SW-RL.

Nach Satz 1 ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht anderweitig erfasst wurden. Nach Satz 2 kann dieser Wert in entsprechender Anwendung des § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder – über den bisherigen § 21 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV 2010 und Nummer 4.2 Absatz 2 Satz 1 SW-RL hinausgehend – durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Satz 3 knüpft an Nummer 4.2 Absatz 2 Satz 2 SW-RL an, wonach sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage richtet. Entsprechend Nummer 4.2 Absatz 2 Satz 3 SW-RL kann in Präzisierung der Regelung in § 8 Absatz 3 Satz 2 in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) ein Hinweis aufgenommen werden, dass ein bestehender Werteinfluss von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, die erheblich vom Üblichen abweichen, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen ist.

Zu § 38 (Alterswertminderung)

§ 38 regelt die Alterswertminderung und tritt an die Stelle des bisherigen § 23 ImmoWertV 2010. Abweichend vom bisherigen § 23 Satz 2 ImmoWertV 2010 wird statt von gleichmäßiger Wertminderung entsprechend dem Sprachgebrauch der Praxis von einer linearen Alterswertminderung gesprochen (vgl. auch Nummer 4.3 SW-RL). Anders als nach der bisherigen Regelung in § 23 ImmoWertV 2010 soll die Wertminderung nicht nur in der Regel, sondern stets linear zu ermitteln sein. Dies entspricht weitgehend der in der Praxis bereits bestehenden Vorgehensweise und ist auch für eine einheitliche Wertermittlung notwendig. Wenn bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor auf Grundlage einer anderen Alterswertminderung ermittelt wurde, ist indes diese abweichende Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität auch bei Anwendung des § 38 anzusetzen (§ 10 Absatz 2). In Satz 2 wird die Formel aus Nummer 4.3 Absatz 3 SW-RL integriert und um die Multiplikation mit den durchschnittlichen Herstellungskosten ergänzt. Die Alterswertminderung wird also als ein absoluter Wert angegeben, der als solcher nach § 36 Absatz 1 in Abzug gebracht werden kann. Tabellen zur Ermittlung der linearen Alterswertminderung bzw. des Faktors der Alterswertminderung können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden.

Zu § 39 (Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor)

§ 39 knüpft an den Regelungsgehalt von Nummer 5 Absatz 1 Satz 2 SW-RL an, verwendet aber anstelle des Begriffs „zutreffender Sachwertfaktor“ den Begriff „objektspezifischer Sachwertfaktor“ und regelt damit eindeutiger als bisher, dass der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor im Rahmen der Sachwertermittlung nicht von vornherein mit dem im Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch ist (vgl. demgegenüber Nummer 5 Absatz 1 Satz 4 SW-RL), sondern dass der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne

des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist. Entsprechendes ist auch beim Vergleichsfaktor (§ 26) und beim Liegenschaftszinssatz (§ 33) vorgesehen.

Zu Teil 4 (Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen)

Zu Abschnitt 1 (Bodenwertermittlung)

Dieser Abschnitt regelt ausführlicher als § 16 ImmoWertV 2010 Besonderheiten, die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beachten sind, und übernimmt wesentliche Inhalte der Nummer 9 VW-RL.

Zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt ohne inhaltliche Änderung den Regelungsgehalt des bisherigen § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010, wonach der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist (vgl. auch Nummer 9 Absatz 1 Satz 1 und 2 VW-RL).

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 und regelt unter Bezugnahme auf § 26 Absatz 2 (s. auch § 23 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Nummer 2), dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden kann. Die Formulierung „neben oder anstelle“ entspricht der Formulierung in Nummer 9 Absatz 1 Satz 3 VW-RL (zu einer abweichenden Auslegung des § 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 vgl. *Kleiber*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 140. EL Oktober 2020, § 16 ImmoWertV Rn. 19 f.).

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den Regelungsgehalt von Nummer 9 Absatz 2 Satz 1 VW-RL, wonach der Bodenwert auch deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden kann. Anstelle des Begriffs „deduktives Verfahren“ wird jedoch von der deduktiven Ermittlung des Bodenwerts gesprochen, um den Eindruck zu vermeiden, bei dieser Methodik handle es sich um eine eigenständige Verfahrensart im Sinne des § 6 Absatz 1. Auf die Übernahme von Nummer 9 Absatz 2 Satz 2 VW-RL kann verzichtet werden, da sich bereits aus allgemeinen Regeln ergibt (§ 6 Absatz 1 Satz 2), dass die Verfahrenswahl mit Bedacht zu erfolgen hat und zu begründen ist. Nach Satz 2 erfolgt eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge, wenn ansonsten die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt werden. Dies entspricht der Regelung in § 7 Absatz 2.

Zu Absatz 4

Absatz 4 Satz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 16 Absatz 5 ImmoWertV 2010 zur Ermittlung der sanierungs- und entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung. Allerdings wird präziser ausgedrückt, dass die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln sind, während der bisherige § 16 Absatz 5 ImmoWertV 2010 stattdessen lediglich von demselben Zeitpunkt spricht. Absatz 4 Satz 2 stellt über die bisherigen Vorgaben hinaus klar, dass der jeweilige Grundstückszustand nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 BauGB zu ermitteln ist.

Zu Absatz 5

Absatz 5 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 2 bis 4 ImmoWertV 2010 und fasst diejenigen Fälle zusammen, in denen die tatsächliche bauliche Nutzung den Bodenwert beeinflussen kann. Durch das Wort „insbesondere“ wird ausgedrückt, dass die Aufzählung nicht abschließend ist.

Zu Nummer 1

Absatz 5 Nummer 1 übernimmt inhaltlich unverändert § 16 Absatz 4 ImmoWertV 2010, wonach ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen ist, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu Nummer 2

Absatz 5 Nummer 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 2 ImmoWertV 2010. Präziser als bisher wird geregelt, dass vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich, die rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, in der Regel zu einem höheren Bodenwert des Grundstücks gegenüber dem Bodenwert eines unbebauten Außenbereichsgrundstücks führen.

Zu Nummer 3

Absatz 5 Nummer 3 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 3 ImmoWertV 2010, abweichend davon wird aber die Bodenwertbeeinflussung von Liquidationsobjekte – die Definition findet sich in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 – auf die Fälle beschränkt, in denen nicht mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist. Denn wenn bei Liquidationsobjekten mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, sind bei Liquidationsobjekte die Freilegungskosten in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nicht beim Bodenwert sondern erst bei Ermittlung des Verfahrenswerts zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 und Satz 4). Ist dagegen nicht mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen, greift die Regelung zum nutzungsabhängigen Bodenwert in § 43.

Zu § 41 (Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße)

§ 41 knüpft an den bisherigen § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 und Satz 2 ImmoWertV 2010 an, der für das Ertragswertverfahren regelt, dass bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen sind. Dieser Regelung liegt der für alle Wertermittlungsverfahren verallgemeinerungsfähige Grundsatz zugrunde, dass – wie bereits in Nummer 9 Absatz 3 Satz 2 VW-RL vorgesehen – der Bodenwert solcher Teilflächen getrennt zu ermitteln ist. In Anlehnung an Nummer 9 Absatz 3 Satz 1 VW-RL ist vorgesehen, dass bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder Teilfläche in Betracht kommt. Dabei kann es sich sowohl um Teilflächen handeln, die wirtschaftlich selbständig genutzt werden oder nutzbar sind als auch um Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten oder einer abweichenden Nutzbarkeit. Einzelheiten dazu können in den geplanten Anwendungshinweisen geregelt werden. Der getrennt ermittelte Wert von Teilflächen ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zu § 42 (Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland)

§ 42 übernimmt im Wesentlichen unverändert den Regelungsgehalt von Nummer 9.1 Absatz 2 VW-RL, wonach der Bodenwert von Bauerwartungs- und Rohbauland, sofern keine

Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, auch deduktiv ermittelt werden kann. Wie auch bei § 40 Absatz 3, zu dem § 42 eine Spezialregelung darstellt, wird von einer deduktiven Ermittlung des Bodenwerts statt von einem „deduktiven Verfahren“ gesprochen. Zudem wird bei Anwendung anderer Verfahrensweisen darauf verzichtet, neben ihrer Eignung ausdrücklich auch die davon bereits miterfasste Nachvollziehbarkeit dieser Verfahrensweise zu fordern (s. auch Begründung zu § 40 Absatz 3). Auf die Berücksichtigung der Wartezeit und der Realisierungswahrscheinlichkeit nach § 11 Absatz 2 wird hingewiesen.

Zu § 43 (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten)

§ 43 knüpft an § 40 Absatz 5 Nummer 3 an und tritt an die Stelle der bisherigen Nummer 9.2.2.1 VW-RL, beschränkt sich aber auf Regelungen zum nutzungsabhängigen Bodenwert. Denn wenn bei Liquidationsobjekten mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, sind bei Liquidationsobjekten die Freilegungskosten in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 und Satz 4). Abweichend von Nummer 9.2.2.1 VW-RL wird auch auf Aussagen zur Unterausnutzung verzichtet. Die Unterausnutzung ist vielmehr ein Fall des § 40 Absatz 5 Nummer 1 (bzw. des bisherigen § 16 Absatz 4 ImmoWertV 2010). In den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I) zu § 40 Absatz 5 könnte aufgenommen werden, dass der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst wird, wenn bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft ist und dass nur dann, wenn eine Anpassung rechtlich und tatsächlich nicht möglich oder sie unwirtschaftlich ist, ein Liquidationsobjekt vorliegen kann.

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, dass in den Fällen, in denen insbesondere aus rechtlichen Gründen mit einer Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen ist (aufgeschobene Freilegung) oder dauerhaft nicht mit einer Freilegung zu rechnen ist (z. B. aus denkmalschutzrechtlichen Gründen), bei der Bodenwertermittlung – soweit dies marktüblich ist – von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert, dem sog. nutzungsabhängigen Bodenwert, auszugehen ist. Dies entspricht im Wesentlichen der Nummer 9.2.2.1 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4.

Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft die Fälle der aufgeschobenen Freilegung und zielt auf die Berücksichtigung der künftigen Nutzung nach erfolgter Freilegung. Er entspricht im Wesentlichen Nummer 9.2.2.1 Absatz 3 Satz 2 bis 4.

Zu § 44 (Gemeinbedarfsflächen)

§ 44 enthält eine allgemeine Regelung mit Kernaussagen zu Gemeinbedarfsflächen. Satz 1 definiert Gemeinbedarfsflächen als Flächen, für die eine öffentliche Zweckbestimmung besteht. Nach Satz 2 ist bei Ermittlung von Gemeinbedarfsflächen danach zu differenzieren, ob es sich um bleibende Gemeinbedarfsflächen (Nummer 1), abgehende Gemeinbedarfsflächen (Nummer 2) oder künftige Gemeinbedarfsflächen (Nummer 3) handelt. Satz 2 knüpft dabei an die bewährte Unterscheidung nach Nummer 5 WertR 2006 an, beschränkt sich allerdings darauf diese Differenzierung vorzugeben. Die weiteren Vorgaben zu Gemeinbedarfsflächen können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden. Auf verbindliche Vorgaben über die vorgegebene Differenzierung soll verzichtet werden. Dies erklärt sich unter anderem daraus, dass aufgrund der in vielen Bereichen vorgenommenen Privatisierung öffentlicher Aufgaben oftmals in besonderem Maße eine einzelfallbezogene Betrachtung der jeweiligen Flächen erforderlich ist. Verbindliche Verordnungsvorgaben wären daher nicht sachgerecht.

Zu § 45 (Wasserflächen)

§ 45 enthält Kernaussagen zur Wertermittlung von Wasserflächen. In Anlehnung an 5.3.3 WertR 2006 regelt Satz 1, dass der Verkehrswert von Wasserflächen in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit abhängt. Nach Satz 2 kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Landfläche (vgl. Nummer 5.3.4 WertR 2006) bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung (vgl. Nummer 5.3.6 WertR 2006) der Wasserfläche maßgeblich sein.

Zu Abschnitt 2 (Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen)

Im Abschnitt 2 werden wesentliche Regelungen von Nummer 4 des Zweiten Teils der WertR 2006 übernommen. Detailregelungen werden jedoch nur zu den selbständig handelbaren Erbbaurechten bzw. Erbbaugrundstücken getroffen. Im Übrigen soll sich der Verordnungstext auf die wesentlichen allgemeinen Wertermittlungsgrundsätze zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen beschränken. Zu weiteren Rechten, wie z. B. dem Nießbrauch und dem Wohnungsrecht, können nähere Regelungen in den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I) getroffen werden.

Zu Unterabschnitt 1 (Allgemeines)

Zu § 46 (Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen)

Zu Absatz 1

Mit Absatz 1 wird klargestellt, dass grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowohl den Wert des belasteten als auch den Wert des begünstigten Grundstücks beeinflussen können. Aus dem Wort „können“ ist ersichtlich, dass von einer Wertbeeinflussung nicht in jedem Fall auszugehen ist, sondern vielmehr im konkreten Wertermittlungsfall eine Einzelprüfung stattfinden muss. Zugleich wird klargestellt, dass grundstücksbezogene Rechte und Belastungen auch Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein können (vgl. auch § 1 Absatz 2 Nummer 2).

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft an den bisherigen § 6 Absatz 2 ImmoWertV 2010 an und benennt wesentliche Arten von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Mietbindungen und Belegungsbindungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder einer sonstigen Wohnraumförderung dem Verfügungsberechtigten auferlegt werden, zählen zu den miet-, pacht- und wohnungsrechtlichen Bindungen im Sinne des Absatzes 2 Nummer 5. Die Baulandkommission hat insoweit empfohlen, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen. Hierzu kann eine entsprechende Regelung in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden.

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

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 4.2 Absätze 2 und 3 WertR 2006 und beschreibt grundsätzliche Vorgehensweisen der Wertermittlung eines Grundstücks bei Vorliegen von Rechten und Belastungen (Satz 1). Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das jeweilige Recht oder die jeweilige Belastung zu

berücksichtigen sind (Satz 2). Der Aufnahme einer Regelung zum Vorrang des Vergleichswertverfahrens bedarf es insbesondere im Hinblick auf die Regelung des § 6 Absatz 1 nicht.

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft an die Regelung von Absatz 1 Nummer 2 an und nennt zwei Möglichkeiten, ausgehend vom Wert eines fiktiv nicht begünstigten oder eines fiktiv unbelasteten Grundstücks den Wert eines begünstigten oder belasteten Grundstücks zu ermitteln.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 knüpft an die Regelung von Absatz 2 Nummer 2 an und beschreibt Möglichkeiten für die Ermittlung des Werteeinflusses von Rechten und Belastungen. Dabei übernimmt Nummer 1 den Regelungsgehalt von Nummer 4.2 Absatz 5 WertR 2006 in Verbindung mit Absatz 8 WertR 2006, spricht jedoch statt von Kapitalisierung allgemeiner von Berücksichtigung der Vor- und Nachteile. Gleichzeitig enthält Nummer 2 eine Öffnung für die Anwendung weiterer geeigneter Möglichkeiten für die Ermittlung des Werteeinflusses.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Wertermittlung des Rechts oder der Belastung und findet in den Fällen Anwendung, wo von einer eigenständigen Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung z. B. für die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts oder für Zwecke der Ablösung des Rechts oder der Belastung auszugehen ist.

Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 regelt - wie im Vergleichswertverfahren üblich - die Wertermittlung des Rechts auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Rechte. Dies entspricht z. B. der in § 49 Absatz 1 Nummer 1 geregelten Vorgehensweise.

Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 übernimmt – wie auch Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 – im Wesentlichen inhaltsgleich die Regelungen von Nummer 4.2 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 8 der WertR 2006; denn die Berücksichtigung bzw. Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile kann sowohl für die Ermittlung des Werteeinflusses auf ein belastetes oder begünstigtes Grundstück als auch für die Ermittlung des Werts eines Rechts oder einer Belastung von Bedeutung sein. Hierbei ist zu beachten, dass der Werteeinfluss durch Rechte und Belastungen auf den Wert des begünstigten oder belasteten Grundstücks in der Regel nicht dem Wert des Rechts oder der Belastung entspricht.

Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 regelt die Möglichkeit, den Wert eines Rechts oder einer Belastung ausgehend vom Wert des fiktiven nicht begünstigten oder fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln. Bei Ermittlung des Erbbaurechts entspricht der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks dem Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Absatz 1 Satz 2).

Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 enthält eine Öffnung für die Anwendung weiterer geeigneter Möglichkeiten zur Wertermittlung des Werts des Rechts, die immer dann Bedeutung hat, wenn die vorher beschriebenen Möglichkeiten ausscheiden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei Ermittlung des Werts des belasteten oder begünstigten Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf die jeweilige Belastung oder das jeweilige Recht zu berücksichtigen sind (Absatz 4 Satz 2).

Zu Absatz 5

Absatz 5 übernimmt inhaltsgleich Nummer 4.2 Absätze 9 bis 12 WertR 2006, wonach hinsichtlich der Kapitalisierung zu unterscheiden ist, ob die jährlichen Vor- und Nachteile aus den Rechten bzw. den Belastungen auf feste Zeiträume bezogen werden können (Satz 1),

ob sie an das Leben gebunden sind (Satz 2) oder ob Berechtigter eine juristische Person (Satz 3) ist.

Zu Unterabschnitt 2 (Erbbaurecht und Erbbaugrundstück)

Die §§ 48 bis 52 beschreiben die Grundlagen für die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks. Dabei werden wesentliche Regelungen von Nummer 4.3 WertR 2006 übernommen, konkretisiert und teilweise geändert.

Die §§ 49 und 51 beschreiben drei Vorgehensweisen zur Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks. Wie bisher kann der Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks auf der Grundlage von Vergleichspreis und auf der Grundlage des Werts des fiktiven Volleigentums bzw. dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden. Dabei entspricht der Wert des fiktiven Volleigentums dem in Nummer 4.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006 genannten Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks und der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks dem in Nummer 4.3.3.1 Absatz 4 WertR 2006 genannten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks.

Darüber hinaus wird in den §§ 49 und 51 der nach § 50 bzw. § 52 beschriebene finanzmathematische Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks als eine weitere Grundlage zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks genannt. Damit wird der Wert, der sich aus der in der WertR 2006 in Nummer 4.3.2.2 bzw. in Nummer 4.3.3.2 beschriebenen finanzmathematischen Methode zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks ergibt, in das Vergleichsverfahren integriert und zu einem weiteren Ausgangspunkt des Vergleichsverfahrens.

Die Einbettung des finanzmathematischen Werts als ein Ausgangswert des Vergleichsverfahrens hat gegenüber der Darstellung der finanzmathematischen Methode als Alternative zum Vergleichsverfahren u. a. den Vorteil einer in sich konsistenten Bezeichnung der einzelnen Verfahrensschritte.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks wird mit einem Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor (vergleiche § 22) angepasst. Damit folgt das weitere Verfahren dann den Verfahrensschritten des Vergleichsverfahrens. Die Vorgehensweise kann in den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I) in einem Ablaufschema dargestellt werden.

Die sich gegenüber der WertR 2006 ergebenden Unterschiede werden in der Begründung zu den §§ 50 und 52 beschrieben.

Zu § 48 (Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück)

§ 48 Satz 1 beschreibt die wesentlichen Grundlagen für die Wertermittlung des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks und übernimmt hierzu teilweise Regelungen aus Nummer 4.3.1 WertR 2006 und stellt zugleich eine Spezialregelung zu § 6 Absatz 1 dar. Die Sätze 2 und 3 stellen ausdrücklich klar, dass der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks auch auf andere Weise als durch das in den §§ 49 und 50 bzw. in den §§ 51 und 52 jeweils dargestellte Vergleichsverfahren erfolgen kann.

Zu § 49 (Vergleichsverfahren für das Erbbaurecht)

In § 49 wird die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Vergleichsverfahren geregelt. Dabei werden in Konkretisierung der allgemeinen Regelung zum Vergleichsverfahren in § 24 für das Erbbaurecht wesentliche Grundsätze der bisherigen Nummern 4.3.2.1 und 4.3.2.2 WertR 2006 ausführlicher und teilweise mit Änderungen übernommen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 nennt zunächst drei unterschiedliche Möglichkeiten, den Wert des Erbbaurechts im Wege des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Die Aufzählung ist nicht abschließend („insbesondere“). Grundlage der Wertermittlung des Erbbaurechts können, wie im Vergleichswertverfahren allgemein üblich (§ 24 Absatz 2 Nummer 1), Vergleichspreise sein (Nummer 1).

Nach Absatz 1 Nummer 2 und 3 kann der Wert des Erbbaurechts durch Umrechnung eines Ausgangswerts ermittelt werden, wobei zwei Ausgangswerte in Betracht kommen: Nach Absatz 1 Nummer 2 kann der Wert des Erbbaurechts ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts ermittelt werden. Die Ermittlung des finanzmathematischen Werts wird in § 50 näher beschrieben. Nach Absatz 2 Nummer 3 kann der Wert des Erbbaurechts ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums“ unter Anwendung eines Erbbaurechtskoeffizienten (Nummer 4.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006: Vergleichsfaktor) ermittelt werden. Dabei entspricht der Wert des fiktiven Volleigentums dem „Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks“ nach Nummer 4.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006.

Absatz 1 Satz 2 definiert den Begriff „Wert des fiktiven Volleigentums“ (Absatz 1 Satz 1 Nummer 3) als Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne der allgemeinen Regelung des § 47 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3. Bei Ermittlung des Werts des Erbbaurechts soll stattdessen der Begriff „Wert des fiktiven Volleigentums“ verwendet werden, da beim Erbbaurecht das Eigentum am Erbbaugrundstück nicht dem Erbbaurechtshaber zusteht und daher für den Erbbaurechtshaber das Volleigentum am Grundstück fingiert werden soll. Mit dem Hinweis, dass der Wert des fiktiven Volleigentums dem marktangepassten vorläufigen Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert entspricht wird verdeutlicht, dass der Wert des fiktiven Volleigentums durch die in Teil 3 dieser Verordnung beschriebenen Wertermittlungsverfahren ermittelt wird.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt – nicht abschließend – die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts und übernimmt dazu in ausführlicherer Form einen Teil des Regelungsgehalts der Nummer 4.3.2.1 WertR 2006. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Wertermittlungsrichtlinien 2006 insoweit nicht zwischen dem Vergleichswert und dem vorläufigen Vergleichswert differenzieren. Wie bereits zu Absatz 1 beschrieben wird das Vergleichswertverfahren gegenüber Nummer 4.3.2.1 WertR 2006 um eine weitere Vorgehensweise erweitert (vergleiche Absatz 2 Nummer 2).

Zu Satz 1 Nummer 1

Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 beschreibt – wie auch § 24 Absatz 2 Nummer 1 – die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen.

Zu Satz 1 Nummer 2

Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 regelt als eine Möglichkeit, den Wert vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zu ermitteln, die Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts (vgl. § 50) mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor (vgl. § 22).

Zu Satz 1 Nummer 3

Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 übernimmt im Wesentlichen den Regelungsgehalt der in Nummer 4.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006 beschriebenen Vorgehensweise, wonach der Verkehrswert des Erbbaurechts durch Anwendung eines Vergleichsfaktors auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ermittelt werden kann. Der Begriff „Vergleichsfaktor“ wird durch den Begriff „Erbbaurechtskoeffizient (§ 23)“ ersetzt; zu weiteren Einzelheiten siehe Begründung zu § 23. Der Wert des fiktiven Volleigentums nach Absatz 1 Satz 2 entspricht dem Wert des fiktiv unbelasteten bebauten Grundstücks. Der Erbbaurechtskoeffizient setzt wie auch der in Nummer 4.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006 genannten Vergleichsfaktor unmittelbar am Wert des fiktiven Volleigentums (unbelastetes bebautes Grundstück) an, der im Gegensatz zum in § 50 geregelten finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts keine weiteren Einflüsse aus dem Erbbaurecht berücksichtigt.

Zu Satz 2

Nach Absatz 2 Satz 2 ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten – analog zu den §§ 26, 33 und 39 – das jeweilige nach § 22 bzw. § 23 ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zu Absatz 3 und Absatz 4

Für die Absätze 3 bis 4 finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 keine entsprechende Regelung. In Konkretisierung der Regelungen zum allgemeinen Vergleichsverfahren (§ 23 Absatz 3 und 4) wird die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts und des Vergleichswerts beschrieben. Bei Ermittlung des Vergleichswerts ist zu beachten, dass hier nur die weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht zu berücksichtigen sind.

Zu § 50 (Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts)

Die im folgenden dargestellte Ermittlung des finanzmathematischen Werts eines Erbbaurechts entspricht in wesentlichen Teilen der in Nummer 4.3.2.2 WertR 2006 beschriebenen Vorgehensweise der finanzmathematischen Methode. Auf die Nennung der Begriffe „Bodenwertanteil“ und „Gebäudewertanteil“ kann verzichtet werden; die Ermittlung entsprechend vergleichbarer Wertanteile wird jedoch weiterhin geregelt.

Zu Absatz 1

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist nach § 50 Absatz 1 der Wert des fiktiven Volleigentums, der nach § 49 Absatz 1 Satz 2 ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten bebauten Grundstücks ermittelt wird; dieser Wert entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Der Wert des fiktiven Volleigentums wird also auf Grundlage der in Teil 3 dieser Verordnung geregelten Wertermittlungsverfahren ermittelt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts.

Zu Nummer 1

Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 tritt an die Stelle der Nummer 4.3.2.2 Absatz 2 WertR 2006, wonach zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts vom Ertrags- bzw. Sachwert der baulichen Anlagen auszugehen war. Im Unterschied hierzu wird nunmehr der Anteil des Gebäudes aus der Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert für das fiktive Volleigentum und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt. Damit ist die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse nach § 7 bereits am Anfang des Wertermittlungsverfahrens mit dem Ausgangswert „marktangepasster vorläufiger Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert für das fiktive Volleigentum“ berücksichtigt.

Darüber hinaus regelt Absatz 2 Satz 2 inhaltsgleich zum Gebäudewertanteil des Erbbaurechts nach Nummer 4.3.2.2 Absatz 3 bis 6 WertR 2006, dass für den Fall einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen wertmindern zu berücksichtigen ist.

Zu Nummer 2

Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 tritt an die Stelle der Nummer 4.3.2.1 Absatz 3 WertR 2006 zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts. Während in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 der Bodenwertanteil aus der Differenz zwischen dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem erzielbaren Erbbauzins ermittelt wurde, wird nunmehr geregelt, dass sich der entsprechende Wertanteil am Erbbaurecht aus der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins ergibt. Neben dieser Vorgehensweise kann die Differenz aus angemessenen und erzielbarem Erbbauzins auch aus deren kapitalisierten Beträgen ermittelt werden kann. Damit bleibt die Möglichkeit offen, für die Kapitalisierung des angemessenen bzw. des erzielbaren Erbbauzinses ggf. unterschiedliche Zinssätze zu verwenden.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 Satz 1 wird der angemessenen Erbbauzins auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks ermittelt, an dem das Erbbaurecht bestellt wird. Der Begriff „angemessener Erbbauzins“ ersetzt den Begriff „angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks“ in Nummer 4.3.2.1 Absatz 3 WertR 2006. Diese beiden Beträge können, müssen aber nicht zwangsläufig deckungsgleich sein. Beim angemessenen Erbbauzinssatz handelt es sich um den Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt, oder um einen anderen geeigneten Zinssatz. Hierfür findet sich keine entsprechende Regelung in der WertR 2006. Mit der Gegenüberstellung von angemessenem und erzielbarem Erbbauzins soll der Wertvorteil bzw. Wertnachteil im Rahmen der finanzmathematischen Methode berücksichtigt werden, der sich für den Erbbauberechtigte eines bereits bestehenden Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag ergibt, wenn das Erbbaurecht am Wertermittlungstichtag neu bestellt worden wäre und wenn in diesem Fall der zu zahlende (angemessene) Erbbauzins ober- oder unterhalb des tatsächlich vereinbarten (erzielbaren) Erbbauzinses liegt. Bei der Wertermittlung gerade neu bestellter Erbbaurechte wäre dieser Wertanteil gleich Null.

Zu Absatz 4

Absatz 4 definiert inhaltsgleich zu Nummer 4.3.1 Absatz 3 WertR 2006 den erzielbaren Erbbauzins.

Zu § 51 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück)

In § 51 wird die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks im Vergleichswertverfahren geregelt. Dabei werden in Konkretisierung der allgemeinen Regelung zum Vergleichswertverfahren in § 24 für das Erbbaugrundstück die wesentlichen Grundsätze der bisherigen Nummern 4.3.3.1 und 4.3.3.2 WertR 2006 ausführlicher und teilweise mit Änderungen übernommen

Zu Absatz 1

Absatz 1 nennt – vergleichbar dem § 49 Absatz 1 Satz 1 – drei unterschiedliche Möglichkeiten, den Wert des Erbbaugrundstücks im Wege des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Die Aufzählung ist nicht abschließend („insbesondere“):

Grundlage der Wertermittlung des Erbbaugrundstücks können, wie im Vergleichswertverfahren allgemein üblich (§ 24 Absatz 2 Nummer 1), Vergleichspreise sein (Nummer 1).

Nach Absatz 2 Nummer 2 und 3 kann der Wert des Erbbaugrundstücks durch Umrechnung eines Ausgangswerts ermittelt werden, wobei zwei unterschiedliche Ausgangswerte in Betracht kommen: Nach Absatz 1 Nummer 2 kann der Wert des Erbbaugrundstücks ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks ermittelt werden; die Ermittlung des finanzmathematischen Werts wird in § 52 näher beschrieben. Nach Absatz 1 Nummer 3 kann der Wert des Erbbaugrundstücks auch ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden. Dabei entspricht der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks dem „Bodenwert des unbelasteten Grundstücks“ nach Nummer 4.3.3.1 Absatz 4 WertR 2006.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks und übernimmt dazu, jedoch in ausführlicherer Form, einen Teil des Regelungsgehalts der bisherigen Nummern 4.3.3.1 und 4.3.3.2 WertR 2006, wobei jedoch zu beachten ist, dass die Wertermittlungsrichtlinien 2006 insoweit nicht zwischen dem Vergleichswert und dem vorläufigen Vergleichswert differenziert.

Zu Satz 1 Nummer 1

Absatz 2 Nummer 1 beschreibt – wie auch § 24 Absatz 2 Nummer 1 – die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen.

Zu Satz 1 Nummer 2

Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 regelt in Anlehnung an Nummer 4.3.3.2 WertR 2006 als eine Möglichkeit zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks die Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks (vgl. § 52) mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor (vgl. § 22).

Im Unterschied zu den Regelungen nach Nummern 4.3.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006, nach der der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks durch Anwendung eines Marktanpassungsfaktors für das Erbbaugrundstück auf den Bodenwertanteil des unbelasteten unbebauten Grundstücks ermittelt werden kann, wird der Erbbaugrundstücksfaktor auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts ermittelt, der im Unterschied zum Marktanpassungsfaktor nach WertR auch den „Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks“ also den nicht zu entschädigenden Wertanteil berücksichtigt, der sich dann ergibt, wenn die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts überschreitet und die baulichen Anlagen nicht oder nur zum Teil zu entschädigen sind.

Zu Satz 1 Nummer 3

Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 regelt die in Nummer 4.3.3.1 Absatz 4 WertR 2006 beschriebene Vorgehensweise, nach der der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks durch Anwendung eines Vergleichsfaktors auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ermittelt werden kann. Der Bodenwert des fiktiven unbelasteten Grundstücks entspricht dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks nach Nummer 4.3.3.1 Absatz 4. Der Begriff „Vergleichsfaktor“ wird durch den Begriff „Erbbaugrundstückskoeffizient (vgl. § 23)“ ersetzt.

Zu Satz 2

Nach Absatz 2 Satz 2 gilt für die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten § 49 Absatz 2 Satz 2 entsprechend. Auf die dortige Begründung wird hingewiesen.

Zu Absatz 3 und Absatz 4

Für die Absätze 3 bis 4 finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 keine entsprechende Regelung. In Konkretisierung der Regelungen zum allgemeinen Vergleichswertverfahren (§ 24 Absatz 3 und 4) wird die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts und des Vergleichswerts beschrieben. Bei Ermittlung des Vergleichswerts ist zu beachten, dass hier nur die weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht zu berücksichtigen sind.

Zu § 52 (Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks)

Die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks entspricht in wesentlichen Teilen der in Nummer 4.3.3.2 WertR 2006 beschriebenen Vorgehensweise der finanzmathematischen Methode. Auf die Nennung der Begriffe „Bodenwertanteil“ und „Gebäudewertanteil“ kann verzichtet werden; die Ermittlung entsprechend vergleichbarer Wertanteile wird jedoch weiterhin geregelt.

Zu Absatz 1

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks ist nach § 52 Absatz 1 der Bodenwert des fiktiven unbelasteten Grundstücks.

Zu Absatz 2

Wie auch in Nummer 4.3.3.2.1 WertR 2006 werden im Folgenden die Wertbestandteile des „Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks“ benannt, nämlich der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert und der ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierte erzielbare Erbbauzins im Sinne des § 50 Absatz 4.

Als weiterer Bestandteil des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks wird hier der in Nummer 4.3.3.2.2 WertR 2006 geregelte „Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks“ inhaltsgleich aufgeführt, der sich aus dem abgezinsten nicht zu entschädigenden Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen in dem Fall ergibt, wenn die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts überschreitet

Zu Teil 5 (Schlussvorschriften)

Zu § 53 (Übergangsregelungen)

Zu Absatz 1

Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 16. September 2020 – II RRR 1/18 – zur bisherigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 entschieden, dass maßgeblich für ihre Anwendung der Wertermittlungsstichtag, nicht aber der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ist (vgl. demgegenüber BVerwG Beschluss vom 23. Oktober 2017 – 9 B 61/16). In Reaktion auf dieses Urteil soll in Absatz 1 ausdrücklich klargestellt werden, dass maßgeblich für die Anwendbarkeit der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, nicht aber der Wertermittlungsstichtag ist.

Zu Absatz 2

Der Übergangsregelung in Absatz 2 liegt zugrunde, dass die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4) im Anschluss an das Verordnungsgebungsverfahren aktualisiert werden sollen. Um zu vermeiden, dass die Gutachterausschüsse in relativ kurzem Abstand mehrmals zu Modelländerungen gezwungen sind, wird für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die verbindliche Anwendung der Anlagen 1 und 2 bis zum 31. Dezember 2024 ausgesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt soll die Überarbeitung der Normalherstellungskosten abgeschlossen und durch eine Änderungsverordnung umgesetzt sein. Mit der Änderungsverordnung würde dann zugleich die Überleitungsregelung in Absatz 3 wieder aufgehoben werden. Wenn von der Übergangsvorschrift Gebrauch gemacht wird, dürfte es sich anbieten, dass der jeweilige Gutachterausschuss die von ihm bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 angewandten Grundsätze weiterhin anwendet. Denkbar ist aber auch, dass die zuständigen Landesministerien im Erlasswege Grundsätze vorgeben.

Zu § 54 (Inkrafttreten; Außerkrafttreten)

§ 54 regelt das Inkrafttreten dieser und das Außerkrafttreten der bisherigen Verordnung.

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung werden folgende Richtlinien gegenstandslos:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597),
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 4. Dezember 2015 und
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz. Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

Zu Anlage 1 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer)

Anlage 1 enthält zu § 12 Absatz 5 Satz 1 Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden sind. Sie übernimmt im Wesentlichen die Daten der Anlage 3 SW-RL Für nicht aufgeführte Gebäudearten soll

eine Auffangklausel aufgenommen werden, wonach die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten ist.

Bei den Annahmen der Anlage 1 handelt es sich wie auch bisher um Modellgrößen. Im Gegensatz zur Anlage 3 SW-RL handelt es sich nunmehr jedoch nicht mehr lediglich um Orientierungswerte, über deren Anwendung sachverständig zu entscheiden ist, sondern um Ansätze, die zwingend anzuwenden sind, sofern die Gebäudeart in der Anlage 1 genannt ist. Dies dient einer einheitlichen Vorgehensweise und entspricht auch der Tatsache, dass individuelle Besonderheiten im Rahmen der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden (§ 4 Absatz 3 Satz 2 und 3). Einer Berücksichtigung derartiger Gegebenheiten bereits bei der Gesamtnutzungsdauer bedarf es nicht. Auch der Hinweis in der Überschrift der Anlage 3 SW-RL auf den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wurde nicht übernommen, denn eine nicht ordnungsgemäße Instandhaltung hat keine Auswirkungen auf den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer, sondern ihr Werteeinfluss ist ggf. wertmindernd zu berücksichtigen.

Aus den genannten Gründen wird in Anlage 1 – anders als in Anlage 3 SW-RL – auch auf die Spanne von +/- 10% verzichtet. Verzichtet werden kann daher auch auf den Einleitungssatz der Anlage 3 SW-RL.

Abweichend von der bisherigen Anlage 3 SW-RL ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgesehen. Auf die Angabe unterschiedlicher, nach Standardstufen gestaffelter Gesamtnutzungsdauern wird bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern verzichtet, da sich diese Staffelung in der Praxis nicht bewährt hat.

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

Anlage 2 enthält ein Modell, das nach § 12 Absatz 5 Satz 1 bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden zur Ermittlung der Restnutzungsdauer anzuwenden ist. Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll der nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Anlage 2 übernimmt ohne dass es zu Änderungen der mit dieser Anlage ermittelten Werte im Vergleich zur Sachwertrichtlinie kommt, im Wesentlichen die bisherigen Anlage 4 SW-RL, jedoch mit folgenden Abweichungen, die das Verständnis und die Anwenderfreundlichkeit der Anlage erhöhen sollen:

- Nach der bisherigen Nummer 1 der Anlage 4 SW-RL war aus der Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zunächst der Modernisierungsgrad abzuleiten. Die Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad hatte (auch wenn sie zur Beschreibung des Wertermittlungsobjekts sinnvoll ist) für sich betrachtet jedoch keine eigenständige Rechtswirkung; denn für die Berechnung der Restnutzungsdauer war nicht der Modernisierungsgrad, sondern lediglich die jeweilige Gesamtpunktzahl maßgebend. Künftig soll dem Modernisierungsgrad eine eigenständige Bedeutung in den Fällen zukommen, in denen detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, so dass sich eine Punktzahl anhand der Punktetabelle (Tabelle 2) nicht präzise ermitteln lässt. Für diese Zwecke wird die bisherige Tabelle zum Modernisierungsgrad gleichsam umgedreht: Durch sachverständige Einschätzung kann nunmehr eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Tabelle 1), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist. Zur besseren Handhabung der Tabelle 1 wurden den einzelnen Modernisierungsgraden Punktespannen zugeordnet.

- Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer soll in erster Linie die in Nummer II.2 angegebene Formel verwendet werden mit der sich unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades, der Gesamtnutzungsdauer und der in der Tabelle 3 vorgegebenen Werte für die Variablen a, b und c eine entsprechende Restnutzungsdauer ermitteln lässt.
- Auf die Übernahme der bisherigen Tabellen in Nummer 2.1 bis 2.8 der Anlage 4 der SW-RL zur Ausweisung einer modifizierten Restnutzungsdauer bei üblichen Gesamtnutzungsdauern wird verzichtet, angesichts der heute üblichen computergestützten Berechnung bedarf es neben der Formel in Nummer II.2 keiner weiteren Tabellen zu Ermittlung der Restnutzungsdauer. Die Tabellen können dagegen in die geplanten Anwendungshinweise übernommen werden.
- Die Tabelle 3 zu den Variablen a, b und c in Nummer II.2 enthält im Interesse einer erleichterten Anwendbarkeit nunmehr für jede Punktzahl die entsprechenden Angaben.

Zu Anlage 3 (Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)

Anlage 3 enthält Modellansätze für die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis, die nach § 12 Absatz 5 Satz 2 bei Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu legen sind. 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. Sie übernimmt – mit aktualisierten Werten, die den Stand des Jahres 2020 abbilden – im Wesentlichen die bisherige Anlage 1 EW-RL.

Wie bisher lehnen sich bei Wohnnutzung die Modellwerte in Nummer I für Verwaltungskosten an § 26 Absatz 2 und 3 sowie § 41 Absatz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), für die Instandhaltungskosten an § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV und für das Mietausfallwagnis an § 29 II. BV an. Damit wird eine in der Praxis bewährte Grundlage für den Ansatz von Bewirtschaftungskosten im Rahmen der Ertragswertermittlung beibehalten. Abweichend von Anlage 1 EW-RL wird in Anlage 5 darauf verzichtet, die Unterschiede zur Zweiten Berechnungsverordnung darzustellen; diese Aussagen haben keinen Regelungscharakter und sind daher kein geeigneter Bestandteil der Verordnung. Inhaltlich bleibt es jedoch bei den auch bislang schon geltenden Abweichungen:

- Auf eine Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach Bezugsfertigkeit wird verzichtet. Dies dient einer einheitlichen Vorgehensweise, vermeidet Wertsprünge und trägt dem Umstand Rechnung, dass die der II. BV zugrunde liegende Zielsetzung (Berechnung einer Kostenmiete) insoweit nicht ohne Weiteres auf die Wertermittlung übertragbar ist. Der in der II. BV mit der Differenzierung der Werte für die Instandhaltung zu berücksichtigende Umstand, dass ältere Gebäude grundsätzlich höhere Instandhaltungskosten haben, berücksichtigt insbesondere nicht, dass ältere Gebäude vielfach modernisiert werden. In der Wertermittlung wird dies mit einer verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt. Daher wird nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüberhinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz der Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.
- 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 (Nummer III).

Um zum Teil bestehende Missverständnisse zu beseitigen, wird bei den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Garagen und Einstellplätze in Nummer 1 präziser als in der Anlage 1 EW-RL - wie auch in § 26 Absatz 3 und § 28 Absatz 5 II. BV - von „ähnlichen Einstellplätzen“ gesprochen. Damit soll deutlich werden, dass es sich hier um Kosten handelt die für Garagen und ähnliche Einstellplätze gelten, nicht jedoch wie zum Teil angenommen, um Kosten für bloße Stellflächen.

Nummer II übernimmt nahezu unverändert Nummer 2 der Anlage 1 EW-RL. Verzichtet werden kann im Regelungstext jedoch auf den einleitenden Hinweis in Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe c EW-RL, wonach es sich bei dem Modellwert von 4% beim Mietausfallwagnis um den bereits durch die langjährige Praxis akzeptierten Wert handelt. Die Aussage ist weiterhin zutreffend, gehört aber mangels Regelungsgehalts nicht in den Verordnungstext.

In Nummer III wird nur die Regelung zur Wertfortschreibung aus Anlage 1 Nummer 3 EW-RL mit dem Hinweis auf eine jährliche Anpassung ansonsten im Wesentlichen unverändert übernommen. Dass – wie bisher – als Bezugsgröße auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 abgestellt wird, erklärt sich daraus, dass die Anpassung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach der II. Berechnungsverordnung auf Grundlage gleicher Ausgangsdaten erfolgen soll und sich die Angaben der II. Berechnungsverordnung auf das Jahr 2002 beziehen. Die Basiswerte sind nunmehr unter Nummer III angegeben.

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Die in Anlage 4 dargestellten Werte bzw. die Beschreibung der Gebäudestandards dient bei Ermittlung des Sachwertfaktors nach § 12 Absatz 5 Satz 3 der Ermittlung der durchschnittlicher Herstellungskosten im Sinne des § 36. Sie enthält die entsprechenden Kostenkennwerte sowie die zu ihrer Ermittlung erforderliche Beschreibung der Gebäudestandards. Im Interesse größerer Übersichtlichkeit werden dabei die bisherigen Anlagen 1 und 2 SW-RL in einer einzigen Anlage zusammengeführt; darüber hinaus enthält Anlage 6 nunmehr auch wesentliche Regelungen aus Nummer 4.1.1 SW-RL.

Zu Nummer I

Nummer I enthält grundlegende Vorgaben für die Ermittlung des zutreffenden Kostenkennwerts.

Zu Nummer I.1

Nummer I.1 Absatz 1 Satz 1 erläutert hierzu klarstellend, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe beziehen (vgl. Nummer 4.1 Absatz 2, erster Spiegelstrich SW-RL). Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung (Absatz 1 Satz 1). Nach Nummer 1 Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 1 erfolgt die Zuordnung zu einer Standardstufe auf der Grundlage der Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. Nummer 4.1.1.2 Absatz 1 Satz 2 SW-RL). Nummer 1 Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 2 übernimmt inhaltsgleich Nummer 4.1.1.2 Absatz 3 Satz 3 SW-RL, wonach alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objekts sachverständig einzustufen sind, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

Nummer I.1 Absatz 2 regelt, welche Kosten von den Normalherstellungskosten erfasst sind und welche weitergehenden Angaben enthalten sind oder sein können. Er übernimmt damit ohne inhaltliche Änderung die Aussagen aus dem bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 3 ImmoWertV sowie aus Nummer 4.1.1.1 Absatz 1 und Absatz 3 Satz 2 und 3 SW-RL.

Zu Nummer I.2

Nummer I.2 übernimmt die Aussagen aus Nummer 4.1.1.4 Absatz 1 bis 4 und Absatz 6 SW-RL zur Brutto-Grundfläche.

Nummer I.2 Absatz 1 Satz 1 übernimmt wortgleich die Definition der Brutto-Grundfläche aus Nummer 4.1.1.4 Absatz 1 Satz 2 SW-RL. Absatz 1 Satz 2 sieht vor, dass hierbei die DIN 277-1:2005-02 anzuwenden ist, deren Vorgaben durch die nachfolgenden Absätze teilweise entsprechend den Regelungen in der SW-RL ergänzt werden. Das weiterhin die DIN 277 aus dem Jahr 2005 Anwendung findet, ist dem Umstand geschuldet, dass die NHK 2010 auf der Grundlage dieser DIN ermittelt wurden.

Nummer I.2 Absatz 2 übernimmt bis auf wenige sprachliche Anpassungen unverändert den Inhalt von Nummer 4.1.1.4 Absatz 2 SW-RL. Damit wird im Ergebnis vorgesehen, dass bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen zu berücksichtigen sind, die überdeckt sind, und dass es nicht entscheidend ist, ob die Bereiche allseitig in voller Höhe umschlossen sind (Satz 1 und 2). Balkone sind unabhängig von einer Überdeckung nicht anzurechnen (Satz 3).

Nummer I.2 Absatz 3 übernimmt, ohne inhaltliche Änderung die Vorgabe von Nummer 4.1.1.4 Absatz 3 SW-RL. Zur Klarstellung wird jedoch die Formulierung aus Nummer 4.2.1 der DIN 277, zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche übernommen. Verzichtet wird auf die Nennung von Beispielen für die Bekleidung.

Nummer I.2 Absatz 4 benennt die Flächen, die auf die Brutto-Grundfläche nicht anzurechnen sind und übernimmt im Wesentlichen unverändert Nummer 4.1.1.4 Absatz 4 SW-RL; aufgenommen wurde jedoch die Definition zu Spitzböden aus Nummer 4.1.1.5 Absatz 3 Satz 5 SW-RL.

Zu Nummer I.3

In Nummer I.3. werden Besonderheiten und Aussagen zum Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zusammengefasst.

Nummer I.3 Absatz 1 sieht vor, dass freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen sind. Diese Aussage ergab sich bislang indirekt aus Nummer 4.1.1.4 Absatz 5 und Absatz 7 SW-RL.

Nummer I.3 Absatz 2 regelt, dass bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit vorliegen können und übernimmt hierzu inhaltlich unverändert Nummer 4.1.1.5 Absatz 1 SW-RL.

Nummer I.3 Absatz 3 übernimmt inhaltlich unverändert Nummer 4.1.1.5 Absatz 2 Satz 1 und 2 SW-RL. Auf die Übernahme des Hinweises nach Nummer 4.1.1.5 Absatz 2 Satz 3 SW-RL, wonach der Abschlag zu begründen ist, kann verzichtet werden, da es sich hierbei um keine regelungsbedürftige Besonderheit handelt.

Nummer I.3 Absatz 4 enthält Aussagen zum Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss und übernimmt im Wesentlichen unverändert Nummer 4.1.1.5 Absatz 3 Satz 1, 2, 4 und 5 SW-RL. In Absatz 4 Satz 1 wird präziser dargestellt, dass sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Brutto-Grundfläche richtet. Auf die Übernahme von Nummer 4.1.1.5 Absatz 3 Satz 3 SW-RL (Prüfung des Vorhandenseins eines Dremfels) und Satz 6 (Begründungspflicht) kann verzichtet werden. Die Regelungen zur Berücksichtigung eines Spitzbodens von Nummer 4.1.1.5 Absatz 3 Satz 5 SW-RL wurden in Nummer I.2 Absatz 4 verschoben.

Nummer I.3 Absatz 5 übernimmt inhaltlich unverändert die Aussagen von Nummer 4.1.1.6 SW-RL zur Mischkalkulation bei teilweisem Ausbau des Dachgeschosses oder einer teilweisen Unterkellerung.

Zu Nummer II

Unter Nummer II werden die Tabellen mit den Kostenkennwerten der NHK 2010 der Anlage 1 SW-RL sowie die Nummerierung der einzelnen Gebäudearten unverändert übernommen. Geändert haben sich aus systematischen Gründen lediglich die Nummerierung der Überschriften der einzelnen Tabellen.

Zu Nummer III

Unter Nummer III werden die Tabellen zur Beschreibung der Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL unverändert übernommen. Die Aussagen des einleitenden Textteils über den jeweiligen Tabellen wurden in Nummer I integriert. Nicht übernommen wurde die Beispielrechnung; sie kann bei Bedarf in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden.

Zu Anlage 5 (Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)

Anlage 5 enthält in Ergänzung zu § 16 Absatz 3 den Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Hierzu wird im Wesentlichen die bisherige Anlage 1 BRW-RL übernommen, jedoch mit folgenden Abweichungen:

- Anders als Anlage 1 BRW-RL ist Anlage 4 nicht abschließend; vielmehr ist vorgesehen, dass wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Anlage nicht aufgeführt sind, dann, aber auch nur dann herangezogen werden dürfen, wenn die in der Anlage aufgeführten Grundstücksmerkmale zur marktgerechten Beschreibung des Wertermittlungsobjekts nicht ausreichend ist.
- Im Nutzungsartenkatalog wird unter Nummer 1 der Anlage 4 entsprechend § 3 Absatz 5 darauf hingewiesen, dass das Bodenrichtwertgrundstück der Kategorie „sonstige Flächen“ zuzuordnen ist, wenn sich das Bodenrichtwertgrundstück keinem Entwicklungszustand im Sinne des § 3 zuordnen lässt.
- Neu aufgenommen in den Nutzungsartenkatalog wird in Nummer 2.2 das dörfliche Wohngebiet, das entsprechend dem Regierungsentwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes (BR-Drs. 686/20) eingeführt werden soll. Sollte das Gesetzgebungsverfahren zum Baulandmobilisierungsgesetz nicht zum Abschluss kommen, bliebe die Ergänzung folgenlos.
- In Nummer 2.1 wird zum beitragsrechtlichen Zustand künftig statt von „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei“ der Begriff „beitragsfrei“ verwendet; dem wird das Kürzel „frei“ zugeordnet (bisher: keine Angabe). Auf den Zustand „ebpf – erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz“ wird verzichtet.
- In Nummer 2.3 wird die Zahl der Vollgeschosse (bisläng: Geschosszahl) mit „ZVG“ bezeichnet. Römische Ziffern sind aus IT-technischen Gründen nicht mehr vorgegeben. Zudem wird neben der WGFZ auch die GFZ genannt; denn die WGFZ ist nur dann wertbeeinflussend, wenn nach § 5 Absatz 1 Satz 2 nicht das (höchstzulässige) städtebauliche Maß der Nutzung, sondern ein davon abweichendes Maß wertbeeinflussend ist. Insbesondere wenn durch Festsetzungen nach § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO auch Nicht-Vollgeschosse bei Berechnung der GFZ zu berücksichtigen sind, dürfte die Angabe der WGFZ nicht erforderlich sein.

- In Nummer 2.6 werden zur Bewertung der Bodenschätzung Abkürzungen für die Ackerzahl (ACZA) und die Grünlandzahl (GRZA) eingeführt.

