

26.03.10

Wo - AV - Fz

Verordnung der Bundesregierung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

A. Problem und Ziel

Die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt haben sich seit Erlass der geltenden Wertermittlungsverordnung am 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) durch neue stadtentwicklungs- und allgemein-politische Rahmenbedingungen wie z.B. den Beitritt der neuen Länder, den Stadtumbau, die Soziale Stadt sowie den demographischen und wirtschaftlichen Wandel tiefgreifend verändert. Auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und vor allem die stärkere Kapitalmarktorientierung der immobilienwirtschaftlichen Akteure beeinflusst das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt immer mehr und führt z.B. zu früher so nicht wahrgenommenen Wertschwankungen beim Grundvermögen. Vor diesem Hintergrund ist ein vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eingesetztes Sachverständigen-gremium zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts in seinem im April 2008 vorgelegten Bericht zu dem Ergebnis gelangt, dass die bisherige Wertermittlungsverordnung einer umfassenden Fortentwicklung bedarf. Dem festgestellten Bedarf soll mit der neuen Verordnung entsprochen werden.

B. Lösung

Die ersten drei Teile der bisherigen Verordnung werden – unter einer redaktionell geänderten Gliederungsbezeichnung (Abschnitte 1 bis 3) – grundlegend überarbeitet.

Im Abschnitt 1 werden unter anderem Begrifflichkeiten systematisiert, die Einbeziehung künftiger Entwicklungen und die Berücksichtigung bestimmter städtebaulich relevanter Umstände geregelt sowie allgemeine Verfahrensgrundsätze der Verkehrswertermittlung im Verhältnis zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren stärker konturiert.

Im Abschnitt 2 werden die Vorschriften über erforderliche Daten praxisgerechter ausgestaltet und entsprechend der mit Artikel 4 (Nummer 2 und 4) des Erbschaftsteuerreformgesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geänderten Rechtslage um eine Vorschrift zur Bodenrichtwertermittlung ergänzt.

Im Abschnitt 3 werden die Regelungen zum Vergleichswertverfahren in einer Vorschrift zusammengefasst und präzisiert; die Regelung zur Bodenwertermittlung erfolgt in einer eigenen Vorschrift und gilt für alle Wertermittlungsverfahren. Im Rahmen der Vorschriften zum Ertragswertverfahren werden weitere praxiserprobte Verfahrensvarianten berücksichtigt: das vereinfachte Ertragswertverfahren und das sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren). Die Regelungen zum Sachwertverfahren werden gestrafft und übersichtlicher gegliedert.

Die Vorschriften des vierten Teils (Ergänzende Vorschriften) der bisherigen Verordnung werden nur partiell, soweit sie für die Praxis von Bedeutung sind, übernommen und sollen im Übrigen als Beitrag zur Deregulierung entfallen.

Bereits am 1. April 2009 hat die Bundesregierung eine entsprechende Immobilienwertermittlungsverordnung beschlossen. Der Bundesrat hat dieser Verordnung am 15. Mai 2009 mit fünf Maßgaben zugestimmt (BR-Drs. 296/09 – Beschluss).

Die Maßgaben können weitgehend berücksichtigt werden. Anders als der Bundesrat ist die Bundesregierung aber der Auffassung, dass eine 30%ige Toleranz bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen (vgl. BR-Drs. 296/09, Nr. 3 – Beschluss) angesichts der Bedeutung der Bodenrichtwerte für die steuerliche Bewertung nicht generell zugelassen werden kann. Die Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung für die am Steuerrechtsverhältnis Beteiligten verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich. Sie sind daher von den Finanzbehörden und -gerichten grundsätzlich ungeprüft ohne eigenen Beurteilungsspielraum unmittelbar der Bewertung zugrunde zu legen. Infolgedessen sind an die Qualität der Bodenrichtwerte, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundsätze der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 – 1 BvL 10/02 – zur Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer, erhöhte Anforderungen zu stellen.

Die Ablehnung der entsprechenden Maßgabe wird verbunden mit dem erneuten Beschluss einer Immobilienwertermittlungsverordnung. Dabei werden die anderen Maßgaben entsprechend den Ergebnissen der Beratungen mit den Ländern berücksichtigt.

C. Alternativen

Keine. Die Verordnung dient der Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt und ist Grundlage für eine marktgerechte Bewertung des Grundvermögens. Sie trägt damit zu einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung bei.

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Keine.

2. Vollzugsaufwand

Dem Bund entsteht kein finanzieller Aufwand. Die Länder und Gemeinden werden nicht mit zusätzlichen Kosten belastet.

E. Sonstige 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.

F. Bürokratiekosten

Die Verordnung verursacht keine Bürokratiekosten; es werden keine Informationspflichten für die Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürger sowie die Verwaltung eingeführt, geändert oder abgeschafft.

Bundesrat

Drucksache 171/10

26.03.10

Wo - AV - Fz

Verordnung
der Bundesregierung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Bundesrepublik Deutschland
Die Bundeskanzlerin

Berlin, den 26. März 2010

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Bürgermeister
Jens Böhrnsen
Präsident des Senats der
Freien Hansestadt Bremen

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel

**Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**

Vom ...

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist, verordnet die Bundesregierung:

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen
und allgemeine Verfahrensgrundsätze

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Grundlagen der Wertermittlung
- § 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse
- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand
- § 5 Entwicklungszustand
- § 6 Weitere Grundstücksmerkmale
- § 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- § 8 Ermittlung des Verkehrswerts

Abschnitt 2

Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

- § 9 Grundlagen der Ermittlung
- § 10 Bodenrichtwerte
- § 11 Indexreihen
- § 12 Umrechnungskoeffizienten
- § 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
- § 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

Abschnitt 3

Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

Unterabschnitt 2

Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

§ 19 Bewirtschaftungskosten

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Unterabschnitt 3

Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

§ 22 Herstellungskosten

§ 23 Alterswertminderung

Abschnitt 4

Schlussvorschrift

§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Anlage 1 (zu § 20)

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

Anlage 2 (zu § 20)

Barwertfaktoren für die Abzinsung

Abschnitt 1

Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

§ 2

Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

§ 3

Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

(1) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Ge-

schäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

§ 4

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

(3) Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
4. Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt sind,
6. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

§ 5

Entwicklungszustand

- (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 (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

§ 6

Weitere Grundstücksmerkmale

- (1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.
- (2) Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.
- (3) Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nicht-steuerlichen Abgaben maßgebend.
- (4) Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

(5) Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer.

(6) Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

§ 7

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

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

§ 8

Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

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

Abschnitt 2

Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

§ 9

Grundlagen der Ermittlung

(1) Bodenrichtwerte (§ 10) und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen (§ 11), Umrechnungskoeffizienten (§ 12), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14).

(2) Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, sind im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 nur geeignet, wenn die Abweichungen

1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

(2) Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen dargestellt werden:

1. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl,
2. bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite und
3. bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 des Baugesetzbuchs) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 des Baugesetzbuchs) der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.

Deckt der Bodenrichtwert verschiedene Nutzungsarten oder verschiedene Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden.

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

Indexreihen

(1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.

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

(3) Die Indexpunkte werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

(4) Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für

1. Bodenpreise,
2. Preise für Eigentumswohnungen und
3. Preise für Einfamilienhäuser.

§ 12

Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

§ 13

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Abschnitt 3

Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15

Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 16

Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) 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 auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Unterabschnitt 2

Ertragswertverfahren

§ 17

Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18

Reinertrag, Rohertrag

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

§ 20

Kapitalisierung und Abzinsung

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

Unterabschnitt 3
Sachwertverfahren

§ 21

Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22

Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

§ 23

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Abschnitt 4

Schlussvorschrift

§ 24

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft. Gleichzeitig tritt die Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) geändert worden ist, außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Berlin, den ...

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

Anlage 1 (zu § 20)

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72
4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33
6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08
7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39
14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27
18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46
21	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49
24	21,24	20,03	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09
26	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14
30	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31
70	50,17	43,15	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
73	51,63	44,18	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48
76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67
85	57,08	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68
86	57,50	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78
93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
96	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
100	63,03	51,62	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
1	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
2	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
3	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
4	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
5	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
6	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
7	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
8	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
9	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
10	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
11	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
12	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
13	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
14	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
15	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
16	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
17	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
18	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
19	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
24	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
25	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
33	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
38	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,19	9,73
39	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88	11,28	10,73	10,22	9,76
40	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31	10,76	10,25	9,78
41	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97	11,35	10,79	10,27	9,80
42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01	11,38	10,81	10,29	9,82
43	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04	11,41	10,84	10,31	9,83
44	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08	11,44	10,86	10,33	9,85
45	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86
46	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14	11,49	10,90	10,36	9,88
47	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16	11,51	10,92	10,38	9,89
48	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,19	11,53	10,93	10,39	9,90
49	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21	11,55	10,95	10,40	9,91
50	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	10,00
81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00

Berechnungsvorschrift für die der Tabelle nicht zu entnehmenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + \frac{p}{100} \quad \begin{array}{l} p = \text{Liegenschaftszinssatz} \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

Barwertfaktoren für die Abzinsung

Anlage 2 (zu § 20)

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

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

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

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

Berechnungsvorschrift für die der Tabelle nicht zu entnehmenden Barwertfaktoren für die Abzinsung

$$\text{Abzinsungsfaktor} = q^{-n} = \frac{1}{q^n}$$

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

p=Liegenschaftszinssatz
n=Restnutzungsdauer

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

Die geltende Wertermittlungsverordnung (WertV) ist am 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) erlassen worden. Die im Jahr 1997 im Rahmen des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 erfolgte Änderung (Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997, BGBl. I S. 2081) betraf nur geringfügige redaktionelle Anpassungen (Überschrift zu § 26, Formulierung in § 28 Absatz 2 Satz 2 sowie Streichung der Berlin-Klausel).

Die Wertermittlungsverordnung soll nach ihrer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in § 199 Absatz 1 BauGB gleiche „Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte“ zur Verfügung stellen, um eine einheitliche und transparente Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung sicher zu stellen. Die Wertermittlungsverordnung hat entsprechend dieser Zielsetzung über ihren unmittelbaren Anwendungsbereich – Wertermittlung im Rahmen des Baugesetzbuchs – hinaus großen Einfluss auf alle Bereiche der Wertermittlungspraxis. Der Einfluss der Wertermittlungsverordnung dürfte auch im Zusammenhang mit den gestiegenen aufsichts- und bilanzrechtlichen Anforderungen (Basel II, IFRS*) weiter zunehmen.

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ein Sachverständigengremium zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts einberufen. Die Mitglieder sind von bundesweit tätigen Sachverständigenorganisationen, kommunalen Spitzenverbänden und in Abstimmung mit der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) benannt worden.

Das Gremium ist in dem im April 2008 vorgelegten Bericht zu dem Ergebnis gelangt, dass sich die geltende Wertermittlungsverordnung prinzipiell bewährt hat. Diese Einschätzung wird auch durch die Rechtsprechung bestätigt, die die Vorschriften der Wertermittlungsverordnung als allgemein anerkannte Grundsätze für die Wertermittlung bezeichnet hat (BGH, Urt. vom 12.01.2001 – V ZR

* International Financial Reporting Standards

420/99 – NJW-RR 2001, S. 732 f.). Die Wertermittlungsverordnung hat im europäischen Raum eine besondere, beispielhafte Bedeutung, da es vergleichbare Regelungen für die Wertermittlung in anderen europäischen Ländern nicht gibt. Sie hat wegen ihrer Vorbildwirkung auch im Tätigkeitsbereich der qualifizierten Sachverständigen einen bedeutenden Anteil an der im internationalen Vergleich hohen Qualität der Grundstückswertermittlung in Deutschland.

Allerdings haben sich seit Erlass der Wertermittlungsverordnung im Jahr 1988 die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt durch neue stadtentwicklungs- und allgemeinpoltische Rahmenbedingungen wie z.B. den Beitritt der neuen Länder, den Stadtumbau, die Soziale Stadt sowie den demographischen und wirtschaftlichen Wandel tiefgreifend verändert. Auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und vor allem die stärkere Kapitalmarktorientierung der immobilienwirtschaftlichen Akteure beeinflusst das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt immer stärker und führt z.B. zu früher so nicht wahrgenommenen Wertschwankungen beim Grundvermögen.

Daher ist auch das Gremium in dem Bericht zu dem Ergebnis gelangt, dass nach zwei Jahrzehnten eine Fortentwicklung der Wertermittlungsverordnung erforderlich ist, um ihr hohes Wirkungsniveau zu erhalten und in einzelnen Bereichen zu verbessern; im Zuge der inhaltlichen Fortentwicklung und Präzisierung befürwortet es auch sprachliche Anpassungen mit Blick auf die Anwenderfreundlichkeit und eine bessere internationale Vermittelbarkeit. Für eine entsprechende Fortentwicklung der Verordnung hat das Gremium zahlreiche Empfehlungen und Formulierungsvorschläge gegeben.

Bereits am 1. April 2009 hat die Bundesregierung auf dieser Grundlage sowie weiterer Vorschläge von Ländern, kommunalen Spitzenverbänden und Fachverbänden eine neue Verordnung, die Immobilienwertermittlungsverordnung, beschlossen. Der Bundesrat hat dieser Verordnung am 15. Mai 2009 mit fünf Maßgaben zugestimmt (BR-Drs. 296/09 – Beschluss). Da einer Maßgabe des Bundesrates (BR-Drs. 296/09, Nr. 3 – Beschluss) nach Auffassung der Bundesregierung nicht zugestimmt werden kann, wird die Verordnung erneut beschlossen. Dabei werden die vom Bundesrat gewünschten Änderungen weitgehend berücksichtigt.

II. Zielsetzung

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung soll angesichts der gewandelten Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt die bisherige Wertermittlungsverordnung fortentwickeln. Leitende Ziele des Verordnungsgebers sind:

- Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt,
- bessere Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse,
- Berücksichtigung weiterer Verfahrensvarianten im Ertragswertverfahren,
- Verwaltungsvereinfachung,
- Deregulierung.

Mit der neuen Verordnung soll das hohe Wirkungsniveau der bisherigen Verordnung erhalten und verbessert werden. Auch den privaten Sachverständigen bzw. den Anwendern in der privaten Wirtschaft soll durch eine präzisiertere, besser gegliederte und eine dem heutigen Sprachgebrauch angepasste Fassung sowie eine praxisnähere Verfahrensausgestaltung die Anwendung erleichtert werden. Mit einer Modernisierung der Begrifflichkeiten soll auch die internationale Vermittelbarkeit erhöht werden.

Wertermittlungsverfahren werden vereinfacht. Den Anforderungen der Praxis entsprechend werden weitere optionale Verfahrensvarianten eingeführt. Die auch bisher nicht abschließenden Vorschriften zu den erforderlichen Daten werden entsprechend der aktuellen sachverständigen Praxis konkretisiert und entsprechend der mit Artikel 4 (Nummer 2 und 4) des Erbschaftsteuerreformgesetzes vom 24. Dezember (BGBl. I S. 3018) geänderten Rechtslage um eine Vorschrift zur Bodenrichtwertermittlung ergänzt. Nicht notwendige Regelungen werden aufgehoben, um den Vorschriftenbestand abzubauen. Die Verordnung leistet einen Beitrag zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung.

III. Maßnahmen

Mit der neuen Verordnung wird die bisherige Verordnung abgelöst.

Die neuen Regelungen in der Verordnung betreffen insbesondere die:

- Grundsätze der Wertermittlung bei nicht marktfähigen bzw. marktgängigen Wertermittlungsobjekten, § 1 Absatz 2 Satz 2 und 3,
- Grundlagen der Wertermittlung, Berücksichtigung künftiger Entwicklungen, § 2,
- Definition des Qualitätsstichtags, § 4 Absatz 1,
- Hervorhebung bestimmter, städtebaulich wie wertmäßig relevanter Umstände, § 4 Absatz 3,
- Präzisierung der Begrifflichkeiten, Aufnahme des Merkmals energetische Eigenschaften, Definition der Restnutzungsdauer und Modernisierungen, § 6,
- Festlegung der Reihenfolge der Verfahrensschritte zur Verkehrswertermittlung in einer allgemeinen Vorschrift: zuerst Marktanpassung, anschließend Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden), Zusammenfassung der bisherigen unterschiedlichen Regelungen zu sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, § 8 Absatz 2 und 3,
- allgemeine Bestimmung zur Eignung von Kaufpreisen als Ableitungsgrundlage für die erforderlichen Daten, § 9 Absatz 2,
- Einführung von konkretisierenden Bestimmungen zu Bodenrichtwerten, § 10,
- unmittelbare Anwendbarkeit der Vorschrift über Indexreihen nicht nur für Bodenpreise, sondern insbesondere auch für Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, § 11,
- Einführung von Marktanpassungsfaktoren (insbesondere Sachwert- und Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren), Definition der Liegenschaftszinssätze als für die Verzinsung des Grundvermögens maßgebliche Kapitalisierungszinssätze, damit Angleichung an den internationalen Sprachgebrauch, § 14,
- klare Differenzierung zwischen Vergleichspreisen und Kaufpreisen beim Vergleichsverfahren, § 15,
- Zusammenfassung der Vorschriften zur Bodenwertermittlung in einer einzigen, gestrafften Vorschrift, die für alle Wertermittlungsverfahren gilt, § 16,
- Anpassung des Ertragswertverfahrens an aktuelle Entwicklungen durch Einbeziehung weiterer Varianten des Ertragswertverfahrens (vereinfachtes Ertragswertverfahren, sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren [DCF-Verfahren]), § 17, gemeinsame Vorschrift für Reinertrag und Rohertrag einschließlich einer speziellen Regelung für sog. DCF-Verfahren, § 18, gestraffte Vorschrift zu Bewirtschaftungskosten, § 19, Vorschrift zur Kapitalisierung und Abzinsung, § 20,

- Präzisierung und Straffung der Vorschriften zum Sachwertverfahren durch Bestimmung der Herstellungskosten zum Ausgangspunkt für die Ermittlung des Sachwerts, Einbeziehung der Sachwertfaktoren, §§ 21 f., Reduktion der Vorschrift zur Wertminderung wegen Alters aufs Wesentliche, § 23, sowie
- den weitgehenden Verzicht auf die Regelungen im vierten Teil der bisherigen Wertermittlungsverordnung.

IV. Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Verordnungsermächtigung

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

V. Alternativen

Keine. Nur punktuelle Änderungen würden dem tief greifenden Wandel der Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt seit Erlass der bisherigen Verordnung nicht gerecht werden.

VI. Verordnungsfolgen

1. Geschlechterdifferenzierte Verordnungsfolgenabschätzung

Die vorgesehenen Änderungen haben keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

2. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

a) Finanzielle Auswirkungen auf den Bundeshaushalt

Dem Bund entsteht kein finanzieller Aufwand.

b) Finanzielle Auswirkungen auf die Haushalte der Länder und Kommunen

Die Verordnung hat keine Auswirkungen auf die Haushalte der Länder und Kommunen. Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung regelt die Grundsätze der Verkehrswertermittlung und der Ableitung der erforderlichen Daten entsprechend den Anforderungen der aktuellen sachverständigen Praxis.

3. Kosten für die Wirtschaft und Preiswirkungen

a) Allgemeine Kosten

Die Änderungen verursachen keine Kosten für die Wirtschaft und die Verbraucher.

b) Bürokratiekosten

Die Verordnung verursacht keine Bürokratiekosten; es werden keine Informationspflichten für die Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürger sowie die Verwaltung eingeführt, geändert oder abgeschafft.

Der Bundesbeauftragte für Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung war beteiligt.

c) Preis- und Kostenwirkungen

Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen, und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

4. Nachhaltigkeit

Die Verordnung dient der Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt und ist Grundlage für eine marktgerechte Bewertung des Grundvermögens. Sie trägt damit zu einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung bei.

5. Evaluierung

Eine zeitlich festgelegte Überprüfung der mit der Verordnung beabsichtigten Wirkungen ist nicht vorgesehen, da die Verordnung keine neuen, verpflichtenden Aufgaben regelt und die in der Verordnung getroffenen Regelungen kostenneutral sind.

VII. Befristung

Eine Befristung der Regelungen ist nicht vorgesehen; die Verordnung trifft die notwendigen Regelungen zur Verkehrswertermittlung im Rahmen des Baugesetzbuchs.

B. Besonderer Teil

Bezeichnung der Verordnung

Die Kurzbezeichnung lautet statt „Wertermittlungsverordnung – WertV“ nun „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“. Durch die Umbenennung wird der (faktische) Adressatenkreis dieser Verordnung auch in der Immobilienwirtschaft sowie dem sonstigen Kapitalmarkt in der ihm geläufigen Terminologie angesprochen. Die Umbenennung veranschaulicht darüber hinaus, dass diese Verordnung das Wertermittlungsrecht grundlegend novelliert. Diese Gründe für eine entsprechende Umbenennung werden auch im Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts (im Folgenden: Bericht) aufgeführt (vgl. II.1). In den einzelnen Vorschriften dieser Verordnung wird aber weiterhin der im Verhältnis zum Immobilienbegriff rechtlich zutreffendere Grundstücksbegriff verwendet. Dies ist im Sinne der notwendigen Bestimmtheit der Vorschriften erforderlich.

Inhaltsübersicht

Die neu aufgenommene Inhaltsübersicht dient der leichteren Orientierung.

Abschnitt 1 (Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze)

Die Gliederung der bisherigen Wertermittlungsverordnung hat sich im Wesentlichen bewährt und wird daher – mit redaktioneller Änderung der Bezeichnung der übergeordneten Gliederungseinheiten – weitgehend übernommen. Im Abschnitt 1 (erster Teil der bisherigen Verordnung) werden der Anwendungsbereich, die Begriffsbestimmungen und die allgemeinen Verfahrensgrundsätze geregelt. Dementsprechend werden in der Überschrift anders als in der bisherigen Verordnung die Begriffsbestimmungen vor den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen genannt, da zunächst in den §§ 1 bis 6 Begriffsbestimmungen im Vordergrund stehen, während allgemeine Verfahrensgrundsätze schwerpunktmäßig in den §§ 7 und 8 geregelt werden.

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 betrifft den Regelungsbereich der bisherigen §§ 1 und 2 WertV. Die bisherige Unterscheidung zwischen Anwendungsbereich und Gegenstand der Wertermittlung wird nicht übernommen. Denn der Anwendungsbereich der Wertermittlungsverordnung wird maßgeblich durch den Gegenstand der Wertermittlung bestimmt.

Absatz 1 bestimmt übereinstimmend mit der bisherigen Verordnung als Anwendungsbereich dieser Verordnung die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Entsprechend der am 1. Juli 2009 in Kraft tretenden Erweiterung der Ermächtigungsgrundlage des § 199 Absatz 1 BauGB durch das Erbschaftsteuerreformgesetz wird zusätzlich die Bodenrichtwertermittlung in den Anwendungsbereich einbezogen (vgl. näher dazu Begründung zu § 10). Nach den Worten „Ermittlung der Verkehrswerte“ folgt in Klammern gesetzt das Wort „Marktwerte“. Damit wird entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.1.1) der Marktbezug der Wertermittlung stärker herausgestellt. Dies verdeutlicht den Charakter der Wertermittlung. Überdies entspricht ein sprachlich stärkerer Bezug zum Markt internationalen Begrifflichkeiten. Auch in die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB ist mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) nach dem Wort „Verkehrswert“ das Wort „(Marktwert)“ als Klammerdefinition eingefügt worden. Dabei wurde ohne inhaltliche Änderung an den bei Gemeinschaftsrechtsakten und bei internationalen Verfahren üblichen Sprachgebrauch („market value“) angeknüpft. Dies wird nun in dieser Verordnung nachvollzogen.

Absatz 1 übernimmt außerdem in gestraffter Form den Regelungsinhalt des § 2 WertV. Er nennt nur die zur Beschreibung des Anwendungsbereichs notwendigen Oberbegriffe „Bestandteile“ und „Zubehör“. Die in der bisherigen Verordnung vor den Bestandteilen genannten Grundstücksteile sind auch Bestandteile des Grundstücks. Die bisher dem Wort „Bestandteile“ nachfolgende Aufzählung ist für die Wertermittlungspraxis entbehrlich und wirft unnötige Abgrenzungsfragen auf.

Absatz 2 Satz 1 bestimmt zum einen inhaltlich übereinstimmend mit der bisherigen Verordnung die entsprechende Anwendbarkeit der Verordnung auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken. Auch der Bericht spricht sich dafür aus, die entsprechende Anwendung wegen ihrer Flexibilität beizubehalten (vgl. II.1.1). Insbesondere bei grundsätzlich nicht übertragbaren Rechten (vgl. sogleich zu Satz 2) ist eine einschränkende Regulierung zu vermeiden. In

Praxis und Wissenschaft sind vielfältige, insbesondere finanzmathematische Methoden zur Ermittlung des Werts derartiger Rechte entwickelt worden. Für deren Weiterentwicklung wären zwingende, bestimmte Methoden vorschreibende Regelungen nicht förderlich.

Zum anderen wird erstmals ausdrücklich die entsprechende Anwendbarkeit der Verordnung auch für nicht marktgängige bzw. -fähige Wertermittlungsobjekte bestimmt. Betroffen sind insbesondere Rechte wie das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB), die nur, wenn sie juristischen Person zustehen, unter bestimmten Voraussetzungen übertragbar sind (§ 1059 Satz 2, §§ 1059a, 1092 Absatz 2 BGB). Für diese Rechte kann, da sie grundsätzlich nicht handelbar sind, ein Verkehrswert aus dem Markt nicht abgeleitet werden. Die Ermittlung ihrer Werte kann aber insbesondere für Zwecke der Ablösung erforderlich sein.

Satz 2 greift eine Überlegung des Berichts (vgl. II.1.1) auf, bei nicht marktgängigen bzw. -fähigen Wertermittlungsobjekten die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu regeln. Diesen kommt bei einem fehlenden Markt besondere Bedeutung zu. Dies kann außer den Fällen nicht übertragbarer Rechte auch die Fälle kaufpreisarmer Lagen – z.B. in Stadtumbaugebieten – betreffen. Dabei kann das fiktive Marktgeschehen im Wege sachverständig entwickelter Modelle nachvollzogen werden, denen „das wahrscheinlichste Marktverhalten der Beteiligten“ (vgl. Bericht II.1.1) zugrunde zu legen ist.

Zu § 2 (Grundlagen der Wertermittlung)

In § 2 werden die Grundlagen der Wertermittlung erstmals in einem Paragraphen zusammengefasst.

In Satz 1 werden als Grundparameter der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (vgl. dazu im Einzelnen Begründung zu § 4) bestimmt.

Satz 2 trifft eine ausdrückliche Regelung zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen. Er trägt dem Umstand Rechnung, dass der Wert eines Grundstücks maßgeblich von seinem künftigen Nutzen für die Eigentümer abhängt. Dies zeigt sich besonders deutlich in Stadtumbaugebieten, in denen die bisherige Grundstücksnutzung oft nicht wirtschaftlich fortgeführt werden kann. In diesen Fällen

wäre es nicht realitätsgerecht, der Wertermittlung die bisherige Grundstücksnutzung zugrunde zu legen.

Satz 2 verdeutlicht im Zusammenhang mit Satz 1, dass die Wertermittlung zwar stichtagsbezogen ist und demzufolge auf einen jeweils zu bestimmenden Zeitpunkt abzielt, dies aber nicht bedeutet, dass zukünftige Entwicklungen nicht berücksichtigt werden könnten. Ein Außer-Acht-Lassen mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwartender, d.h. absehbarer künftiger Entwicklungen wäre marktfern und widerspräche den Prinzipien der Wertermittlung. Die Einbeziehung künftiger Entwicklungen darf allerdings auch nicht Einfallstor für eine von spekulativen Annahmen geleitete Wertermittlung sein. Satz 2 regelt dementsprechend im Wesentlichen gleich lautend mit einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.1.3) marktconform die Voraussetzungen für die Relevanz künftiger Entwicklungen und begegnet damit zugleich der Gefahr einer spekulativen, von subjektiven Motiven geleiteten Wertermittlung.

Über den Formulierungsvorschlag des Berichts hinausgehend werden als veranschaulichendes Beispiel die absehbaren anderweitigen Nutzungen genannt. Solche Nutzungen können sich u.a. aus Stadtumbaukonzepten ergeben (vgl. auch Begründung zu § 4 Absatz 3 Nummer 1). Bei diesen sowie sonstigen den Grundstückszustand betreffenden Entwicklungen kommt die Berücksichtigung künftiger Entwicklungen besonders in Betracht. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind hingegen zumeist schwerlich zu prognostizieren. Bestimmte Entwicklungen können sich aber auch hier mit hinreichender Sicherheit abzeichnen. Dies kann – so auch der Bericht (II.1.3) – insbesondere bei Entwicklungen auf dem lokalen und regionalen Grundstücksmarkt eine Rolle spielen (z.B. demographische Aspekte insbesondere in vom Stadtumbau betroffenen Gemeinden, Entwicklungsplanungen, geplanter Ausbau der Infrastruktur, Ansiedlungsvorhaben größerer Art oder auch drohender Wegfall solcher Einrichtungen). Letztlich ist bei der Berücksichtigung künftiger Entwicklungen eine das Marktverhalten reflektierende Betrachtungsweise angezeigt.

Anschließend wird in Satz 3 die Wartezeit – die bisher in § 5 Absatz 4 WertV unter den weiteren Zustandsmerkmalen aufgeführt wird – bezogen auf künftige Entwicklungen geregelt. Damit wird einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.1.5) gefolgt, die Wartezeit wegen des sachlichen Zusammenhangs in einer Vorschrift mit den absehbaren künftigen Entwicklungen zu regeln. Darüber hinaus wird anders als in der bisherigen Regelung die Wartezeit nicht mehr nur nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die Zulässigkeit bestimmt. Sie richtet sich

nunmehr nach dem Eintritt sämtlicher Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der Nutzung. Dies verdeutlicht, dass auch wirtschaftliche Gesichtspunkte in die Beurteilung einzubeziehen sind.

Zu § 3 (Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse)

§ 3 enthält im Gegensatz zu § 3 WertV nur die sachlich eng verknüpften Regelungen über den Wertermittlungsstichtag und die allgemeinen Wertverhältnisse, während die Regelung zum Grundstückszustand (§ 3 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 WertV) im sachlichen Zusammenhang mit der neuen Vorschrift über den Qualitätsstichtag (§ 4) getroffen wird. Mit dieser neuen Struktur wird die Übersichtlichkeit der Verordnung und damit die Anwenderfreundlichkeit erhöht.

Absatz 1 definiert entsprechend dem bisherigen § 3 Absatz 1 Satz 1 WertV den Wertermittlungsstichtag.

Absatz 2 definiert – weitgehend wie der bisherige § 3 Absatz 3 Satz 1 WertV – die allgemeinen Wertverhältnisse. Die Formulierung „Angebot und Nachfrage“ wird nicht übernommen, da sie von dem bereits zuvor verwendeten Begriff „Preisbildung“ umfasst wird. Die bisherige Terminologie zur beispielhaften Beschreibung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wird dem heute üblichen Sprachgebrauch angepasst. Dabei werden u.a. die Wörter „Entwicklungen am Ort“ durch die Wörter „wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets“ ersetzt. Die Wertrelevanz demographischer Entwicklungen zeigt sich z.B. in besonderem Maße in Stadtumbaugebieten.

Auch wenn dies in Absatz 2 zur Vermeidung einer Doppelregelung nicht ausdrücklich erwähnt wird, ist im Zusammenhang mit der Bestimmung der allgemeinen Wertverhältnisse der dem bisherigen § 6 WertV entsprechende § 7 zu berücksichtigen, nach dem ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse generell außer Betracht bleiben.

Zu § 4 (Qualitätsstichtag und Grundstückszustand)

§ 4 definiert in Absatz 1 den Qualitätsstichtag und regelt in den Absätzen 2 und 3 den der Wertermittlung zugrunde zu legenden Grundstückszustand.

In Absatz 1 Satz 1 wird der Begriff „Qualitätsstichtag“ erstmals ins Verordnungsrecht eingeführt. Er wird entsprechend der in Wissenschaft und Praxis gängigen Verwendung als für den zugrunde zu legenden Grundstückszustand maßgeblicher Zeitpunkt definiert. Seine Einführung und Definition wird auch im Bericht als Möglichkeit empfohlen, die Verständlichkeit der Verordnung zu erhöhen (vgl. II.1.3). Dies dient auch der Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an die Wertermittlung, wie sie sich z.B. im Zusammenhang mit dem Zugewinnausgleich im Rahmen des ehelichen Güterrechts, bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder aus entschädigungsrechtlichen Vorschriften (vgl. insbesondere § 95 Absatz 2 BauGB) ergeben können.

Satz 2 regelt das Verhältnis zwischen Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag und entspricht inhaltlich dem bisherigen § 3 Absatz 1 Satz 2 WertV.

Absatz 2 Satz 1 entspricht dem bisherigen § 3 Absatz 2 Satz 1 WertV. Am Ende des Satzes wird als Klammerdefinition der Begriff „Grundstücksmerkmale“ eingeführt. Der Bericht hat entsprechendes im Zusammenhang mit den in § 5 WertV geregelten weiteren Zustandsmerkmalen empfohlen. Begründet wird dies damit, dass entbehrliche Abgrenzungsfragen zwischen Merkmalen wie „Beschaffenheit“ und „tatsächliche Eigenschaften“ vermieden und dadurch die Verständlichkeit der Verordnung erhöht werden sollte (vgl. II.1.5). Dieses Ziel wird durch die Klammerdefinition in § 4 Absatz 2 Satz 1 noch umfassender erreicht, indem sie das Wort „Grundstücksmerkmale“ zum Oberbegriff für sämtliche den Grundstückszustand betreffende wertbeeinflussende Umstände bestimmt.

Satz 2 entspricht mit redaktionellen Anpassungen – Bezugnahme auf Grundstücksmerkmale sowie Folgeänderungen hinsichtlich der Verweisungen auf nachfolgende Paragraphen – § 3 Absatz 2 Satz 2 WertV.

In Absatz 3 werden weitgehend entsprechend einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.1.4) beispielhaft bei der Wertermittlung besonders zu berücksichtigende Umstände geregelt. Damit werden namentlich stadtentwicklungspolitisch relevante Gebietskulissen bzw. Rahmenbedingungen aufgegriffen. Zugleich wird die Wertrelevanz der konkreten städtebaulichen Situation verdeutlicht. Durch die systematische Stellung in § 4 und die einleitenden Wörter „Neben dem Entwicklungszustand“ wird verdeutlicht, dass es sich bei den nach den Nummern 1 bis 6 insbesondere

zu berücksichtigen Umständen nicht um eigenständige Entwicklungszustände handelt. Es werden dort vielmehr – nicht abschließend – typisierend potenziell wertrelevante Besonderheiten von Flächen behandelt. Erst solche zum Entwicklungszustand hinzutretenden Besonderheiten bestimmen die konkreten Eigenschaften des Grundstücks. Auch solche Besonderheiten müssen aber, wie eingangs des Absatzes 3 zur Klarstellung bestimmt wird, am Qualitätsstichtag vorliegen. Dies bedeutet insbesondere, dass Vorschriften wie die des Entschädigungsrechts zu beachten sind, die einer Berücksichtigung z.B. einer absehbaren künftigen Entwicklung (insbesondere Folgenutzung, vgl. sogleich zu Nummer 1) entgegenstehen.

Nummer 1 betrifft z.B. Flächen, für die im Bebauungsplan eine auflösend befristete oder bedingte Nutzung festgesetzt ist (§ 9 Absatz 2 Satz 1 BauGB). In diesen Fällen kommt einer festgesetzten Folgenutzung (§ 9 Absatz 2 Satz 2 BauGB) besondere Bedeutung zu. In Stadtumbaugebieten kann sich eine absehbare anderweitige Nutzung auch aus Stadtumbaukonzepten ergeben. Erfasst werden können durch diese Regelung des Weiteren (mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Anknüpfungstatsachen – vgl. § 2 Satz 2) absehbare Nutzungen land- oder forstwirtschaftlicher Flächen namentlich nichtbaulicher Art, etwa für Freizeitaktivitäten (z.B. Golfplatz), die nach bisherigem Recht unter § 4 Absatz 1 Nummer 2 WertV subsumiert werden (vgl. Bericht II.1.4). Dabei ist allerdings zu beachten, dass am z.B. nach entschädigungsrechtlichen Grundsätzen zu bestimmenden Qualitätsstichtag die absehbaren anderweitigen Nutzungen nur wertbeeinflussend sein können, wenn sie bereits zu diesem Zeitpunkt wertprägend gewesen sind. Somit bleiben Nutzungsänderungen durch den Enteignungsbegünstigten bei der Wertermittlung zur Entschädigung in Enteignungsfällen unberücksichtigt.

Nummer 2 erfasst z.B. mit Altlasten behaftete Flächen wie ggf. Konversionsflächen oder bestimmte Gewerbebrachen. Mit der Regelung wird der besonderen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung solcher Flächen und ihren wertrelevanten Besonderheiten Rechnung getragen.

Mit Nummer 3 werden Flächen aufgenommen, die von städtebaulichen Missständen (vgl. § 136 Absatz 2 und 3 BauGB) oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten (vgl. § 171a Absatz 2 BauGB) betroffen sind. Bei diesen Flächen wird es sich namentlich um förmlich festgesetzte Sanierungs- oder Stadtumbaugebiete handeln. Letztlich ist für die Zuordnung zu Nummer 3 jedoch nicht die formale Ausweisung, sondern die tatsächliche Situation entscheidend. In Stadtumbaugebieten, in denen die bisherigen Grundstücksnutzungen keine realistische Perspektive haben, sind künftige

Entwicklungen besonders in den Blick zu nehmen (vgl. auch Begründung zu § 2 Satz 2). Ergibt sich eine absehbare anderweitige Folgenutzung aus Stadtentwicklungs-/Stadtumbaukonzepten, ist diese zu berücksichtigen (vgl. Nummer 1).

In Nummer 4 werden Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen, die so genannten Gemeinbedarfsflächen, geregelt.

Nummer 5 betrifft Flächen für bauliche Anlagen, die einen Beitrag zur Stärkung der Erneuerbaren Energien leisten und damit im Rahmen der Klimaschutzpolitik eine immer stärker wachsende wirtschaftliche Bedeutung erlangen. Hierzu zählen z.B. Flächen, die der Gewinnung von Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie sowie von Energie aus Biomasse und der Verwertung des biologisch abbaubaren Anteils von Abfällen aus Haushalten und Industrie dienen (vgl. § 3 Absatz 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes); nicht jedoch reine Anbauflächen für Pflanzen, die zur Energiegewinnung bestimmt sind.

Nummer 6 erfasst z.B. Flächen, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in Bebauungsplänen festgesetzt sind und dementsprechend genutzt werden, und gesetzlich geschützte Biotope.

Zu § 5 (Entwicklungszustand)

§ 5 tritt an die Stelle von § 4 WertV. Er ordnet Flächen anhand typischer Grundstücksmerkmale bestimmten Entwicklungszuständen zu.

Mit der Zuordnung zu einem Entwicklungszustand ist indes wie bisher weder eine bestimmte Wertigkeit noch eine hierarchische Einordnung verbunden. Dies wird auch im Zusammenhang mit dem neuen § 4 Absatz 3 deutlich, der insbesondere das Erfordernis der Berücksichtigung weiterer stadtentwicklungspolitisch relevanter Gebietskulissen bzw. Rahmenbedingungen neben dem Entwicklungszustand betont (vgl. dazu im Einzelnen die Begründung zu § 4 Absatz 3).

Zu den Änderungen des § 5 gegenüber dem § 4 WertV im Einzelnen:

Unter der lediglich redaktionell geänderten Überschrift übernimmt Absatz 1 (Flächen der Land- und Forstwirtschaft) weitgehend den bisherigen § 4 Absatz 1 Nummer 1 WertV. Er umfasst, da der bisherige § 4 Absatz 1 Nummer 2 WertV nicht übernommen wird (vgl. sogleich unten), sämtliche land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die nicht Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind, und ist dementsprechend weiter gefasst als der bisherige § 4 Absatz 1 Nummer 1 WertV.

Der bisherige § 4 Absatz 1 Nummer 2 WertV wird entsprechend der Empfehlung des Berichts (vgl. II.1.4) nicht übernommen. Er wird häufig in seiner Bedeutung missverstanden und einseitig als Beschreibung eines „begünstigten“, d.h. höherwertigen Agrarlands, interpretiert. Dabei wird vielfach übersehen, dass diese Flächen durch ihre besondere Situation auch nachteilig betroffen sein können (vgl. Nummer 2.2.1.1 WertR 2006 in der Fassung vom 1. März 2006, BAnz. Nummer 108 a, ber. BAnz. Nummer 121). Überdies bestehen auch inhaltlich erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen § 4 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 WertV (vgl. Bericht II.1.4), die damit im Zusammenhang stehen, dass das sog. „begünstigte“ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulands darstellt. Die typischen Grundstücksmerkmale einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche werden nun durch den neuen Absatz 1 ausreichend erfasst. Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig. Dies wird durch den neuen § 4 Absatz 3 verdeutlicht (vgl. dazu im Einzelnen die Begründung zu § 4 Absatz 3).

In Absatz 2 (Bauerwartungsland) werden statt der Wörter „ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage“ die Wörter „weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6)“ gebraucht. Zur Anpassung an die Regelung über künftige Entwicklungen in § 2 Satz 2 sowie zur Präzisierung wird die Formulierung „in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen“ durch die Wörter „auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“ ersetzt. Die für eine künftige bauliche Nutzung sprechenden konkreten Tatsachen können sich auch nach der neuen Regelung insbesondere aus dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ergeben. Dies entspricht inhaltlich der bisherigen Rechtslage. Die bisherige beispielhafte Aufzählung der Umstände, auf die sich die Annahme von Bauerwartungsland stützen konnte, insbesondere die besondere Hervorhebung des Flächennutzungsplans, konnte indes zu einer formalistischen Betrachtungsweise verleiten. Die neue Fassung verdeutlicht hingegen, dass es insbesondere

auf eine Würdigung des jeweiligen Standes der Bauleitplanung, also auf die materiellen Umstände des jeweiligen Einzelfalls ankommt.

Absatz 3 (Rohbauland) übernimmt den Regelungsgehalt des § 4 Absatz 3 WertV.

In Absatz 4 (baureifes Land) wird die bauliche Nutzbarkeit nicht mehr allein nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten beurteilt, denn nach der Verkehrsanschauung können z.B. Natur bedingte Hindernisse der Baureife eines Landes entgegenstehen.

Zu § 6 (Weitere Grundstücksmerkmale)

§ 6 tritt an die Stelle des bisherigen § 5 WertV und ist gegenüber diesem wie folgt geändert:

Die Überschrift ist im Hinblick auf den in § 4 Absatz 2 Satz 1 eingeführten Terminus „Grundstücksmerkmale“ redaktionell angepasst (vgl. dortige Begründung).

In Absatz 1 Satz 1 wird nicht wie bisher nur hinsichtlich der baulichen Nutzung, sondern auch hinsichtlich der sonstigen Nutzung auf Vorschriften zu Art und Maß der Nutzung verwiesen. Denn auch die sonstige Nutzung ist Gegenstand der planungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 1 Absatz 1 BauGB). Ferner wird im Verordnungstext statt der Wörter „städtebauliche Zulässigkeit“ der präzisere Begriff „planungsrechtliche Zulässigkeit“ eingeführt. Außerdem werden die Wörter „unter Berücksichtigung“ nicht mehr verwendet, da ihnen kein eigenständiger Gehalt zukommt. Schließlich wird statt des Wortes „mitbestimmen“ das Wort „betreffen“ gebraucht, da der Begriff „mitbestimmen“ im Zusammenhang mit der Normanwendung missverständlich ist.

Satz 2 wird unter Übernahme des bisherigen Regelungsgehalts gestrafft.

In Absatz 2 werden entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.1.5) die Beschränkung auf dingliche Rechte und Lasten aufgehoben und zusätzlich beispielhaft wohnungs- und mietrechtliche Bindungen genannt. Die bisherige Regelung konnte den unzutreffenden Eindruck erwecken, dass nur dingliche Rechte und Lasten wertbeeinflussend sind. Dass auch wohnungs- und mietrechtliche

Bindungen wertbeeinflussend sein können, hat sich aber bereits nach bisherigem Recht aus § 19 Satz 2 ergeben. Die Aufzählung in Absatz 2 ist weiterhin nicht abschließend.

In Absatz 3 wird statt des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands nur noch der abgabenrechtliche Zustand genannt. Dies bewirkt keine inhaltliche Änderung, sondern eine sprachliche Vereinfachung, denn das Abgabenrecht schließt das Beitragsrecht mit ein.

Absatz 4 entspricht wortgleich dem bisherigen § 5 Absatz 6 WertV. Es handelt sich um eine redaktionelle Umstellung der Absatzreihenfolge zum einen im Hinblick auf die Regelung der Wartezeit in § 2 Satz 3 statt bisher in § 5 Absatz 4 WertV, zum anderen im Hinblick auf die im folgenden Absatz eingeführte Formulierung „Weitere Merkmale“.

In Absatz 5 Satz 1 werden die Merkmale „Beschaffenheit“ und „tatsächliche Eigenschaften“ (vgl. bisheriger § 5 Absatz 5 WertV) durch die Formulierung „Weitere Merkmale“ ersetzt. Die Unterscheidung zwischen den bisherigen Begrifflichkeiten hat entbehrliche Abgrenzungsfragen veranlasst. Die Änderung entspricht sinngemäß auch einer Empfehlung des Berichts (vgl. Begründung zu § 4 Absatz 2 Satz 1).

Die Reihenfolge der Merkmale wird außerdem im Hinblick auf die aus redaktionellen Gründen erfolgende Aufhebung der Klammer umgestellt.

Des Weiteren wird einer Empfehlung des Berichts entsprechend das Merkmal „Erträge“ statt im folgenden Satz 2 in Satz 1 aufgenommen, da auch mit unbebauten Grundstücken Einnahmen erzielt werden können.

Ferner wird statt des Wortes „Grundstückgestalt“ der treffendere Begriff „Grundstückszuschnitt“ eingeführt.

Außerdem werden als ein Beispiel für die Bodenbeschaffenheit „schädliche Bodenveränderungen“ genannt. Damit wird ein zentraler Begriff des Bodenschutzgesetzes aufgenommen, der – entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.1.5) – das Beispiel „Belastung mit Ablagerungen“ ersetzt. Der Begriff „schädliche Bodenveränderungen“ umfasst sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, insbesondere auch durch Umwelteinflüsse. Über die Empfehlung des Berichts hinausgehend wird daher auch das Beschaffenheitsmerkmal „Umwelteinflüsse“ nicht mehr aufgeführt. Damit wird im Sinne der Transparenz und der Deregulierung die bisherige zweifache Verwendung desselben Begriffs mit jeweils unterschiedlicher Bedeutung im bisherigen § 5 Absatz 5 und 6 WertV vermieden.

Schließlich wird das Beschaffenheitsmerkmal „Nutzbarkeit“ nicht aufgenommen, da dieses nach der Erweiterung des Absatzes 1 um die sonstige Nutzung bereits von dieser erfasst wird.

In Satz 2 wird neben redaktionellen Anpassungen durch das Wort „zusätzlich“ verdeutlicht, dass bei bebauten Grundstücken die auf die Bebauung bezogenen Merkmale zum Zustand des Bodens hinzutreten.

Zudem werden, einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.1.5) folgend, die Wörter „Zustand der baulichen Anlagen“ nicht übernommen, da diese im Verhältnis zu den ebenfalls verwendeten Wörtern „des baulichen Zustands“ keine eigenständige Bedeutung haben.

Als weitere den Zustand der baulichen Anlagen beeinflussende Größe werden die energetischen Eigenschaften aufgenommen (vgl. Bericht II.1.5). Damit wird der wachsenden Bedeutung des Klimaschutzes und der möglichen Wertrelevanz energetischer Eigenschaften Rechnung getragen.

Neben dem Merkmal „Baujahr“ wird ferner das Merkmal „Restnutzungsdauer“ angeführt, weil dieses eines der zentralen Parameter für die Wertermittlung bebauter Grundstücke darstellt.

Absatz 6 definiert in Satz 1 den Begriff „Restnutzungsdauer“ wie der bisherige § 16 Absatz 4 WertV unter vornehmlich wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Satz 2 führt beispielhaft Modernisierungsmaßnahmen auf.

Zu § 7 (Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse)

§ 7 wird gegenüber dem bisherigen § 6 WertV wesentlich gestrafft. Dabei entfällt vor allem der bisherige § 6 Absatz 1 Satz 2 WertV, der in der Praxis leerläuft, da für die dort vorgesehene Anpassung von Kaufpreisen und Daten außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kein Bedürfnis besteht, wenn sich marktübliche Kaufpreise und Daten auch auf andere Weise ableiten lassen. Ferner wird für die Beurteilung, ob ungewöhnliche Verhältnisse vorliegen, nur noch auf die erhebliche Abweichung der Kaufpreise usw. in vergleichbaren Fällen abgestellt. Denn dies ist das für die Bewertung ausschlaggebende Kriterium. Die im geltenden Recht noch angeführten Gründe besonderer Interessenlagen, verwandtschaftlicher Beziehungen usw. sind demgegenüber lediglich Indizien, die keine Bedeutung haben, wenn z.B. ein marktüblicher Kaufpreis gezahlt wurde.

Zu § 8 (Ermittlung des Verkehrswerts)

§ 8 unterscheidet sich vom bisherigen § 7 WertV in folgenden Punkten:

In Absatz 1 Satz 1 wird neben redaktionellen Anpassungen bezüglich der Verweisungen auf nachfolgende Paragraphen die nunmehr in § 16 gesondert geregelte Vorgehensweise zur Bodenwertermittlung genannt.

Die Verfahrenswahl wird entsprechend einer Empfehlung des Berichts (II.1.7) statt bisher in Absatz 2 aus systematischen Gründen in Absatz 1 Satz 2 geregelt. Denn die Wahl des Verfahrens geht seiner Durchführung zwingend voraus.

Ebenfalls dem Bericht (a.a.O.) folgend wird ergänzend bestimmt, dass hinsichtlich der besonderen Umstände des Einzelfalls für die Verfahrenswahl insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten maßgeblich sind. Diese Ergänzung verdeutlicht, dass die Sachverständigen sich um eine möglichst verlässliche Datengrundlage zu bemühen haben.

Darüber hinaus wird statt der Formulierung „Gegenstands der Wertermittlung“ der bereits in § 1 Absatz 2 Satz 2 verwendete, zeitgemäßere und praxisnähere Begriff „Wertermittlungsobjekt“ gebraucht.

Satz 3 entspricht dem bisherigen § 7 Absatz 1 Satz 3 WertV. Dabei wird indes neu geregelt, dass bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Aussagefähigkeit des herangezogenen Verfahrens stets – d. h. unabhängig davon, ob mehrere Verfahren angewendet wurden – zu würdigen ist. Denn auch der in nur einem Verfahren ermittelte Wert ist im Hinblick auf seine Plausibilität zu überprüfen. Die Aussagefähigkeit des Verfahrens hängt im Übrigen immer auch von der Datengrundlage ab. Deren Qualität ist deshalb im Rahmen der Prüfung der Aussagefähigkeit ebenfalls zu würdigen.

Mit den Absätzen 2 und 3 werden die bisherigen Vorschriften über die (subsidiäre) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Absatz 1 Satz 2 WertV) sowie über die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§§ 14, 19, 24 und 25 WertV) für alle Wertermittlungsverfahren vereinheitlicht und ersetzt. Dazu wird in Absatz 2 bestimmt, dass in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zur Marktanpassung (Nummer 1) sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des betreffenden Grundstücks (Nummer 2) zu berücksichtigen sind, die in Absatz 3 beispielhaft aufgeführt sind.

Zugleich wird durch die neue Regelung als regelmäßige Reihenfolge festgelegt, dass zuerst zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind. Die Beachtung dieser Vorgehensweise ist deswegen für die Wertermittlung von großer Bedeutung, weil die zur Marktanpassung verwendeten Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) – wie bereits heute von den Gutachterausschüssen überwiegend praktiziert – aus „normalen“ Objekten abgeleitet werden, die z.B. hinsichtlich Bauschäden oder sonstiger Grundstücksmerkmale keine Besonderheiten aufweisen. Um diese Daten für die Wertermittlung z.B. auch im Schadensfall nutzen zu können, muss der fiktive Wert des schadensfreien Wertermittlungsobjekts in geeigneter Weise angepasst werden.

Andernfalls müssten die zur Marktanpassung verwendeten Daten auf der Grundlage von Objekten abgeleitet werden, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Besonderheiten aufweisen. Das würde letztendlich bedeuten, dass z.B. anstelle von Marktanpassungsfaktoren für typische, unbelastete Objekte eine Vielzahl von Marktanpassungsfaktoren für die verschiedenen Besonderheiten abzuleiten wären. Dies wäre in der Praxis aufgrund der zu geringen Menge an vergleichbaren Kaufpreisen nicht leistbar.

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden in Absatz 3 beispielhaft entsprechend der Regelung in den §§ 14, 19, 24 und 25 WertV die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel sowie Bauschäden genannt und es wird angeordnet, dass diese Merkmale nur zu berücksichtigen sind, soweit dies auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zweck der neuen Regelung ist es sicherzustellen, dass z.B. Baumängel und Bauschäden (nur) in marktkonformer Weise berücksichtigt werden. Im Sinne einer weiteren Verdeutlichung des Marktbezugs sowie zur Präzisierung der Begrifflichkeiten wird weiter bestimmt, dass die Wertminderung durch marktgerechte Abschläge (statt Erfahrungssätzen) oder in anderer geeigneter Weise (dies kann bei Bauschäden z.B. auf der Grundlage der Instandsetzungskosten geschehen) zu berücksichtigen ist.

Abschnitt 2 (Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten)

Im Abschnitt 2 wird entsprechend dem Aufbau der bisherigen Verordnung die Ermittlung bzw. Ableitung der erforderlichen Daten geregelt. Zu den erforderlichen Daten gehören ausweislich der durch das Erbschaftsteuerreformgesetz erweiterten Ermächtigungsgrundlage des § 199 Absatz 1

BauGB nun auch die Bodenrichtwerte (Näheres dazu in der Begründung zu § 10). Dies wird in der neuen Überschrift des Abschnitts 2 (zweiter Teil der bisherigen Verordnung) berücksichtigt.

Zu § 9 (Grundlagen der Ermittlung)

§ 9 ersetzt den bisherigen § 8 WertV und unterscheidet sich in folgenden Punkten von diesem:

Die Überschrift wird wegen der Aufnahme einer Vorschrift zu den Bodenrichtwerten (§ 10) offener gefasst, um Missverständnisse zu vermeiden.

In Satz 1 werden statt der Wörter „erforderlichen Daten“ die Wörter „Bodenrichtwerte (§ 10) und sonstige (...) erforderliche Daten“ gebraucht. Damit werden die Bodenrichtwerte entsprechend ihrer großen praktischen Bedeutung besonders hervorgehoben. Ferner wird durch das Wort „insbesondere“ bestimmt, dass die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht ausschließlich aus der Kaufpreissammlung zu ermitteln sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass etwa die für die Wertermittlungspraxis erforderlichen Sachwertfaktoren, die erstmals in der Wertermittlungsverordnung als erforderliche Daten geregelt werden (vgl. § 14 Absatz 2 Nummer 1), nicht allein aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden können; für ihre Ableitung sind vielmehr auch Sachwerte nötig. Der Verweis auf die Bestimmung zur Kaufpreissammlung im Baugesetzbuch ist im Hinblick auf die durch das Erbschaftsteuerreformgesetz geänderte Absatzfolge redaktionell angepasst worden.

Darüber hinaus wird entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.2.1) geregelt, dass die erforderlichen Daten auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise zu ermitteln sind. Dieser Grundsatz gilt auch nach der bisherigen Rechtslage für die Ermittlung aller erforderlicher Daten. Er wird daher im Sinne einer besseren Systematisierung in der allgemeinen Vorschrift zu den erforderlichen Daten geregelt.

Schließlich werden im Sinne einer Vereinheitlichung der Begrifflichkeiten die Wörter „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ durch die Wörter „allgemeinen Wertverhältnisse“ ersetzt.

Wie schon nach bisherigem Recht ist die Ermittlung der erforderlichen Daten entsprechend allgemeinen Rechtsgrundsätzen nur im Rahmen des Möglichen veranlasst.

In Satz 2 sind die Verweisungen auf die nachfolgenden Paragraphen redaktionell angepasst.

In Absatz 2 wird – über den Vorschlag des Berichts hinausgehend – die bisherige Regelung des § 9 Absatz 3 Satz 2 WertV aus der Vorschrift über Indexreihen mit redaktionellen Anpassungen aufgenommen. Die dort getroffenen Aussagen zur Eignung bzw. Nichteignung von Kaufpreisen sind für alle erforderlichen Daten sachgerecht.

Zu § 10 (Bodenrichtwerte)

Mit der Vorschrift wird von der am 1. Juli 2009 in Kraft tretenden Erweiterung der Verordnungsermächtigung des § 199 Absatz 1 BauGB für den Bund um die Regelung der Grundsätze für die Bodenrichtwertermittlung Gebrauch gemacht. Dabei orientiert sich ihr Inhalt im Wesentlichen an den bestehenden Regelungen der Gutachterausschussverordnungen der Länder sowie der in Zusammenarbeit mit dem seinerzeitigen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, dem Bundesministerium der Finanzen, den meisten Ländern, dem Deutschen Städtetag, der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder und dem Deutschen Verein für Vermessungswesen erarbeiteten „Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte“ vom September 2000 (vgl. GuG 2001, Heft 1, S. 44 – 50).

Absatz 1 schreibt für die Bodenrichtwertermittlung einen Anwendungsvorrang zugunsten des in § 15 der Verordnung geregelten Vergleichswertverfahrens vor, da dieses das am besten geeignete Verfahren zur Verkehrswertermittlung ist. Allerdings ist dessen Anwendung zur Bodenwertermittlung z.B. dadurch eingeschränkt, dass in bebauten Gebieten zumeist kaum Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen. Deshalb wird in Satz 2 für solche Fälle die Möglichkeit eröffnet, mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise (z.B. Lagewertverfahren, Zielbaumethode) Bodenrichtwerte zu ermitteln. Satz 3 bestimmt ferner, dass die Bodenrichtwerte mit einem Betrag, also eindeutig darzustellen sind. Die Verwendung von Bodenrichtwertspannen ist danach nicht zulässig.

Absatz 2 behandelt den Umfang der erforderlichen Darstellung bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (vgl. § 196 Absatz 1 Satz 4 BauGB). Hierzu wird bestimmt, dass in jedem Fall der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden

sollen (d.h. müssen, es sei denn die Darstellung ist ausnahmsweise nicht möglich, was z.B. bei Bauerwartungsland hinsichtlich der Art der Nutzung vorstellbar ist) und in den Fällen der landwirtschaftlichen Flächen und des baureifen Landes ergänzende Darstellungen gemacht werden sollen.

Dabei ist bei baureifem Land zumindest der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand anzugeben, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht. Er sollte in der Regel dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand der Mehrzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen.

Ferner ist nach Satz 2 Nummer 3 in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen der Grundstückszustand darzustellen, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ob also z.B. vom sanierungsunbeeinflussten Zustand oder vom Zustand nach Abschluss der Sanierung ausgegangen wird.

In Satz 3 wird schließlich auf die Fälle eingegangen, wo sich der Bodenrichtwert z.B. auf unterschiedliche Grundstückgrößen oder Geschossflächenzahlen bezieht; hier soll dem Bodenrichtwert die Darstellung über seinen Anwendungsbereich hinzugefügt werden.

Mit der in Absatz 3 bestimmten Führung der Bodenrichtwerte in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten wird der erforderliche Raumbezug sichergestellt.

Zu § 11 (Indexreihen)

§ 11 tritt an die Stelle des bisherigen § 9 WertV.

Absatz 1 ist gegenüber dem bisherigen § 9 Absatz 1 WertV unverändert.

In den Absätzen 2 und 3 sind die Regelungen - einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.2.2) folgend - nicht mehr primär auf die Ableitung von Bodenpreisindexreihen beschränkt. Die Bodenpreisindexreihen stellen zwar den häufigsten Anwendungsfall unter den Indexreihen dar. Für die Verkehrswertermittlung wäre es aber förderlich, wenn auch für andere öfter anzutreffende Wertermittlungsobjekte verstärkt Indexreihen gebildet würden. Dies soll mit den für alle Indexreihen geltenden Regelungen gefördert werden, die – abgesehen von geringfügigen, im Wesentlichen redaktionellen

Änderungen – den bisherigen Absätzen 2 und 3 entsprechen. Die Regelung des bisherigen § 9 Absatz 3 Satz 2 WertV ist aus systematischen Gründen in die Vorschrift zu den erforderlichen Daten aufgenommen worden (vgl. Begründung zu § 9).

Absatz 4 entspricht wortgleich einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.2.2). Mit den Bodenpreisen, den Preisen für Eigentumswohnungen und den Preisen für Einfamilienhäuser werden, nicht abschließend, die besonders praxisrelevanten Indexreihen aufgeführt.

Zu § 12 (Umrechnungskoeffizienten)

§ 12 entspricht zum Teil dem bisherigen § 10 WertV.

Die Vorschrift entspricht weitgehend dem bisherigen § 10 Absatz 1 WertV. Statt der Formulierung „wertbeeinflussender Merkmale“ wird zur Begriffsvereinheitlichung der in § 4 Absatz 2 Satz 1 definierte Begriff „Grundstücksmerkmale“ verwendet. Des Weiteren werden entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.2.3) als Regelbeispiel für durch Umrechnungskoeffizienten zu erfassende Abweichungen neben dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung die Grundstücksgröße und -tiefe genannt. Diese Merkmale können in Abhängigkeit von der Marktlage auf bestimmten Teilmärkten in der Praxis genauso stark oder sogar stärker wertbeeinflussend sein als das Maß der baulichen Nutzung.

§ 10 Absatz 2 WertV wird nicht übernommen, da zum einen Absatz 2 Satz 1 dieser Vorschrift wegen der Ausgestaltung des § 12 kein eigener Regelungsgehalt zukäme und zum anderen § 10 Absatz 2 Satz 2 WertV wegen der allgemeinen und somit auch für Umrechnungskoeffizienten geltenden Regelung in § 9 Absatz 2 entbehrlich ist.

Zu § 13 (Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke)

§ 13 tritt an die Stelle des bisherigen § 12 WertV.

In Satz 1 wird erstmals die Funktion von Vergleichsfaktoren geregelt. Dies dient dem besseren Verständnis und entspricht dem Aufbau der Vorschriften zu den anderen erforderlichen Daten.

Satz 2 entspricht – abgesehen von redaktionellen Anpassungen – dem bisherigen § 12 Absatz 2 WertV (vgl. zur Formulierung „marktüblich“ statt „nachhaltig“ erzielbaren Erträgen die Begründung zu § 17 vor Absatz 1). Entsprechend einer Empfehlung des Berichts zum bisherigen § 22 Absatz 1 Satz 1 WertV (vgl. II.3.3.2) wird nun angesichts der höheren praktischen Bedeutung die Flächeneinheit vor der Raumeinheit aufgeführt.

Die Absätze 1 und 3 des bisherigen § 12 WertV werden im Sinne der Deregulierung nicht übernommen. Der bisherige Absatz 1 ist entbehrlich, da nun die Anforderungen an die Eignung eines Kaufpreises als Ableitungsgrundlage für alle erforderlichen Daten in § 9 Absatz 2 geregelt werden. Der bisherige Absatz 3 wird entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.2.5) nicht übernommen, da in der Praxis bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren der Bodenwert üblicherweise mitberücksichtigt wird. Soweit allerdings in der Praxis bereits entsprechend dem bisherigen Absatz 3 Vergleichsfaktoren getrennt nach Gebäude- und Bodenwert abgeleitet worden sind, ist eine Fortführung dieser Vorgehensweise nicht ausgeschlossen.

Zu § 14 (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze)

Mit § 14 wird – im Wesentlichen entsprechend einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.2.1) – erstmals die Ableitung der in der Praxis äußerst bedeutsamen Marktanpassungsfaktoren, und zwar gemeinsam mit einer Bestimmung über die Liegenschaftszinssätze, geregelt.

Absatz 1 beschreibt die Funktion von Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen. Mit den Marktanpassungsfaktoren wird vor allem der im Sachwertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den (tatsächlichen) Verkehrswert zu ermitteln. Die Liegenschaftszinssätze haben eine entsprechende Funktion im Ertragswertverfahren.

Absatz 2 benennt – nicht abschließend – bestimmte Marktanpassungsfaktoren.

Die in Nummer 1 – unter Verweis auf die durch das Erbschaftsteuerreformgesetz ins Baugesetzbuch eingeführte entsprechende Bestimmung – geregelten Sachwertfaktoren dienen der Anpassung des im Sachwertverfahren nach den Herstellungskosten ermittelten Sachwerts an die allgemeinen

Marktverhältnisse. Innerhalb dieser werden auch die regionalen Preisverhältnisse erfasst, so dass es besonderer, zusätzlicher „Regionalisierungsfaktoren“ nicht bedarf.

Mit den in Nummer 2 geregelten Faktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke werden die in finanzmathematischen Bewertungsmodellen (vgl. Nummer 4.3.3.2 WertR 2006) ermittelten Werte den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Absatz 3 tritt an die Stelle des bisherigen § 11 WertV und folgt zum Teil einem entsprechenden Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.2.4). Abweichend vom Bericht stellt er insbesondere den in der Grundstückswertermittlung gebräuchlichen Begriff des Liegenschaftszinssatzes sowie – durch seinen Standort – die Nähe zu den Marktanpassungsfaktoren stärker in den Vordergrund.

In der Vorschrift wird – neu – nun der Plural des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ verwendet. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es keinen einheitlichen Liegenschaftszinssatz gibt. Es sind vielmehr marktgemäß für unterschiedliche Grundstücksarten entsprechende Liegenschaftszinssätze abzuleiten.

Satz 1 definiert – weitgehend entsprechend dem bisherigen § 11 Absatz 1 WertV – den Begriff „Liegenschaftszinssätze“. Durch den Klammerzusatz „Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs“ wird zum einen die internationale Vermittelbarkeit der Vorschrift verbessert. Der Begriff „Kapitalisierungszinssätze“ entspricht der international gängigen Formulierung „overall capitalization rate“. Außerdem beschreibt er treffend die finanzmathematische Funktion der Liegenschaftszinssätze, die im Wesentlichen in der marktgemäßen Kapitalisierung im Rahmen des Ertragswertverfahrens besteht. Zum anderen wird auf die mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz ins Baugesetzbuch eingeführte Bestimmung zu den Kapitalisierungszinssätzen verwiesen.

Ferner wird entsprechend dem sonstigen Sprachgebrauch der Verordnung statt des Wortes „Liegenschaften“ das Wort „Grundstücke“ verwendet. Dies entspricht auch der im Baugesetzbuch sowie in der sonstigen Fachsprache gängigen Terminologie. Schließlich wird durch die Wörter „je nach Grundstücksart“ nochmals verdeutlicht, dass für unterschiedliche Grundstücksarten entsprechende Liegenschaftszinssätze abzuleiten sind.

Satz 2 entspricht mit redaktionellen Anpassungen dem bisherigen § 11 Absatz 2 WertV.

Abschnitt 3 (Wertermittlungsverfahren)

Abschnitt 3 regelt die Wertermittlungsverfahren in drei Unterabschnitten. Dies entspricht – abgesehen von der redaktionellen Änderung der Bezeichnung der Gliederungseinheiten – der Gliederungsstruktur der bisherigen Verordnung.

Unterabschnitt 1 (Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung)

Die Bodenwertermittlung wird wegen der mit ihr verbundenen Besonderheiten erstmals in einer eigenen Vorschrift (vgl. § 16) geregelt und infolgedessen in der Überschrift zum Unterabschnitt 1 anders als in der bisherigen Verordnung neben dem Vergleichswertverfahren genannt. Die neue Vorschrift gilt zwar für alle Wertermittlungsverfahren; sie wird dennoch in einem Unterabschnitt neben dem Vergleichswertverfahren geregelt, da die Bodenwertermittlung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens erfolgt.

Zu § 15 (Ermittlung des Vergleichswerts)

§ 15 tritt an die Stelle der bisherigen § 13 Absatz 1 und 3 sowie § 14 WertV und entspricht im Wesentlichen einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.3.1.1). Eine Regelung zur Bodenwertermittlung, wie sie bisher in § 13 Absatz 2 WertV getroffen wurde, erfolgt in einem eigenen Paragraphen (§ 16). Auf die Begründung zum Unterabschnitt 1 wird verwiesen.

In Absatz 1 Satz 1 werden erstmals Vergleichspreise als Ermittlungsgrundlage für den Vergleichswert bestimmt. Damit wird eine Empfehlung – und der entsprechende Formulierungsvorschlag – des Berichts aufgegriffen, deutlich zwischen Vergleichs- und Kaufpreisen zu unterscheiden (vgl. II.3.1.1). Während Kaufpreise absolute Werte sind, können sich Vergleichspreise auf geeignete Bezugseinheiten beziehen.

Satz 2 regelt entsprechend einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.3.1.1), dass Vergleichspreise aus den Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken abzuleiten sind. Als geeignete Kaufpreise sind grundsätzlich auch Kaufpreise aus allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren (öffentliche Ausschreibung), die regelmäßig für Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand durchzuführen sind (vgl. Abl. EG, 1997 C 209, S. 3), heranzuziehen. Mit der Verwendung des Begriffs der Grundstücksmerkmale wird an die in § 4 Absatz 2 Satz 1 eingeführte Terminologie angeknüpft.

Satz 3 entspricht dem bisherigen § 13 Absatz 1 Satz 2 WertV.

Satz 4 entspricht in gestraffter Form dem bisherigen § 14 WertV. In Satz 3 wird bestimmt, dass Abweichungen „in der Regel“ (statt „sollen“) auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu erfassen sind. Damit wird verdeutlicht, dass der Einsatz von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten das typische Mittel ist, um Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder einzelner Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Absatz 2 tritt an die Stelle von § 13 Absatz 3 WertV.

Satz 1 entspricht dem bisherigen § 13 Absatz 3 Satz 1 WertV. Neben redaktionellen Anpassungen wird zur Präzisierung bestimmt, dass die Heranziehung der Vergleichsfaktoren „zur Ermittlung des Vergleichswerts“ erfolgt, und es wird mit dem Wort „geeignete“ auf die Definition in Satz 3 (vgl. dazu unten) verwiesen.

Satz 2 entspricht dem bisherigen § 13 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 WertV. Weggefallen ist der bisherige Halbsatz 2, der auf die Zu- und Abschläge im Vergleichswertverfahren regelnde Vorschrift verweist, da diese Vorschrift nicht in die Verordnung aufgenommen wird. Sie ist entbehrlich, da nun nach § 8 Absatz 2 Satz 2 generell gilt, dass alle Besonderheiten des Einzelfalls bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind, wenn dies noch nicht bei den jeweils herangezogenen Verfahren gesondert geschehen ist. Auch eine dem bisherigen § 13 Absatz 3 Satz 3 WertV entsprechende Regelung wird nicht aufgenommen. Damit wird der Empfehlung des Berichts gefolgt, die Regelung aufzuheben, da in der Praxis bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren der Bodenwert üblicherweise mitberücksichtigt wird (vgl. II.3.1.1; vgl. auch Begründung zu § 13).

In Satz 3 wird – zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit der Verordnung – erstmals geregelt, unter welchen Voraussetzungen Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswerts eines bestimmten Grundstücks geeignet sind.

Zu § 16 (Ermittlung des Bodenwerts)

§ 16 entspricht in den Grundzügen einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.3.1.2). In ihm wird erstmals eine zusammenhängende Regelung zur Bodenwertermittlung getroffen. Bisher sind die Regelungen zur Bodenwertermittlung über mehrere Vorschriften verstreut (vgl. die bisherigen § 13 Absatz 2, § 15 Absatz 2, §§ 20, 21 Absatz 2, § 28 Absatz 3 WertV). Eine Regelung der Bodenwertermittlung in gestraffter Form in einer eigenen Vorschrift erhöht die Transparenz und wird der eigenständigen Bedeutung der Bodenwertermittlung in materiellrechtlicher Hinsicht etwa für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (vgl. § 154 Absatz 1 und § 166 Absatz 3 Satz 4 BauGB) sowie in verfahrensmäßiger Hinsicht für das Ertrags- und Sachwertverfahren gerecht.

In Absatz 1 Satz 1 wird unabhängig vom ansonsten angewandten Wertermittlungsverfahren bestimmt, dass der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist (nach den bisherigen § 15 Absatz 2 und § 21 Absatz 2 WertV ist im Ertrags- und Sachwertverfahren der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln). Die Anordnung eines Vorranges des Vergleichswertverfahrens ist auch mit Blick auf die Praxis sachgerecht (vgl. Bericht II.3.1.2).

Satz 1 bestimmt darüber hinaus, dass der Bodenwert vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück zu ermitteln ist. Die Annahme einer generellen Bodenwertdämpfung für bebaute Grundstücke widerspräche den gesetzlichen Vorschriften zur Wertermittlung (vgl. § 154 Absatz 1 und § 166 Absatz 3 Satz 4 BauGB i.V.m. bisherigen § 28 Absatz 3 Satz 1 WertV sowie § 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Für sie besteht auch kein praktisches Bedürfnis (vgl. Bericht II.3.1.2). Die Bebauung ist nur in Sonderkonstellationen für den Bodenwert relevant. Diese werden daher gesondert geregelt (vgl. Absätze 2 und 3 sowie hinsichtlich sanierungs- und entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen Absatz 4; vgl. zu den Fällen einer erheblichen Abweichung der tatsächlichen von der planungsrechtlich zulässigen Bodennutzung § 8 Absatz 3).

Satz 2 betrifft ohne inhaltliche Änderung die im bisherigen § 13 Absatz 2 WertV geregelte Heranziehung von Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung.

Die Heranziehung von Bodenrichtwerten ist vorrangig gegenüber der Anwendung deduktiver, nicht normierter Verfahren; deren Anwendung bleibt in Ausnahmefällen möglich, in denen weder eine ausreichende Zahl Vergleichspreise noch geeignete Bodenrichtwerte verfügbar sind.

Satz 3 regelt wie der bisherige § 13 Absatz 2 Satz 2 WertV – aber in gestraffter Form –, welche Bodenrichtwerte zur Wertermittlung geeignet sind. Er stellt entsprechend der im neuen § 4 Absatz 2 Satz 1 eingeführten Terminologie hinsichtlich der hinreichenden Übereinstimmung auf die Grundstücksmerkmale ab.

Satz 4 ordnet die entsprechende Anwendung von § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 an; dies bedeutet in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht, dass – wie auch sonst in Vergleichswertverfahren – Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse und sonstige Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks entsprechend zu berücksichtigen sind.

Absatz 2 regelt einen Sonderfall, in dem sich die Grundstücksbebauung ausnahmsweise auf den Bodenwert auswirkt. Er bestimmt, dass vorhandene bauliche Anlagen auf Grundstücken, die im Außenbereich liegen, bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen sind, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich nutzbar sind. Damit wird der Erfahrung Rechnung getragen, dass am Markt bereits bebauten Grundstücken im Außenbereich (vgl. § 35 BauGB) regelmäßig eine andere (höhere) Qualität zugesprochen wird als unbebauten Grundstücken.

Absatz 3 betrifft mit den bislang nur für das Ertragswertverfahren im bisherigen § 20 WertV geltenden sog. Liquidationsfällen eine weitere Sonderkonstellation der Bodenwertrelevanz baulicher Anlagen. Die Neuregelung ist dabei im Sinne der Deregulierung auf die notwendigen Kernaussagen reduziert.

Satz 1 bestimmt, dass der Bodenwert dann um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist, wenn alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen ist – jedoch nur, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Satz 2 regelt in den Nummern 1 und 2, in

welchen Fällen von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen werden kann. Er entspricht im Wesentlichen dem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. Bericht, II.3.1.2), vereinfacht diesen aber durch Zusammenführung der dortigen auf das Ertragswertverfahren bezogenen Nummern 2 und 3 zu einer Nummer 2. Durch die offene Formulierung „kann ausgegangen werden“ (vgl. auch in Satz 1 „in der Regel“) wird der sachverständigen Würdigung der Besonderheiten des Einzelfalls der erforderliche Raum gegeben. Materielle Änderungen im Verhältnis zum geltenden Recht sind damit nicht verbunden.

Absatz 4 betrifft Sonderfälle, in denen sich nach Maßgabe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eine vorhandene Bebauung auf den Bodenwert auswirken kann. Es handelt sich dabei um besondere Grundstücksmerkmale, die ein Missverhältnis der vorhandenen Bebauung zu der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bedeuten (vgl. bisherige § 20 Absatz 3, § 25, § 28 Absatz 3 WertV). Dieses Missverhältnis kann in einer im Vergleich zur maßgeblichen Nutzung höherwertigen, oder, wie in dem angeführten Beispiel, einer minderwertigen Nutzung bestehen. Eine Berücksichtigung dieses Merkmals beim Bodenwert setzt indes u.a. voraus, dass die vorhandene Bebauung rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbar ist.

Absatz 5 trifft eine Sonderregelung zur Ermittlung sanierungs- und entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen für die Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 BauGB und § 166 Absatz 3 Satz 4 BauGB und entspricht inhaltlich dem bisherigen § 28 Absatz 2 Satz 1 WertV.

Unterabschnitt 2 (Ertragswertverfahren)

Im Unterabschnitt 2 wird entsprechend der Gliederungsreihenfolge der bisherigen Verordnung das Ertragswertverfahren geregelt und – im Wesentlichen entsprechend den Formulierungsvorschlägen des Berichts (vgl. II.3.2) – fortentwickelt.

Bisher wird in der Verordnung nur das so genannte allgemeine (oder umfassende) Ertragswertverfahren geregelt. Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Reinertrag der baulichen Anlagen um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern (vgl. bisheriger § 16 Absatz 2 Satz 1 WertV). Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen (vgl. bisheriger § 16 Absatz 2 Satz 2 WertV). Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist sodann unter Berücksichtigung – wiederum – des nutzungs-

typischen Liegenschaftszinssatzes sowie der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren (vgl. bisheriger § 16 Absatz 3 WertV). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann.

Die Kapitalbindung kann auch ohne Minderung um den Bodenwertverzinsungsbetrag durch Abzinsung des Bodenwerts in besser nachvollziehbarer Weise berücksichtigt werden. Eine derartige Vorgehensweise, die zu demselben Ergebnis wie das allgemeine Ertragswertverfahren führt, wird bereits jetzt in der Wertermittlung praktiziert und ist in den Wertermittlungsrichtlinien als vereinfachtes Ertragswertverfahren eingeführt (vgl. Nummer 3.5 WertR 2006). Mit ihm wird der Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts ermittelt. Dieses Modell hat den Vorzug der besseren Nachvollziehbarkeit, weil es den wirtschaftlichen Zusammenhang von Restnutzungsdauer und Bodenwert veranschaulicht. Es entspricht im Übrigen den im internationalen Raum herrschenden Gepflogenheiten.

Die Verordnung zieht entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.3.2.1) daraus die Konsequenz, auch das vereinfachte Ertragswertverfahren zu normieren (vgl. § 17 Absatz 2 Nummer 2). Daneben bleibt auch das allgemeine Ertragswertverfahren als das eingeführte, den Gutacherausschüssen durch langjährige Praxis vertraute Verfahren erhalten (vgl. § 17 Absatz 2 Nummer 1), zumal in Einzelfällen, etwa bei Erbbaurechten, auf die Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht verzichtet werden kann.

Darüber hinaus wird als weitere Alternative entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.3.2.1) mit Blick insbesondere auf Investmentobjekte mit veränderlichen Nutzungseinheiten und unterschiedlichen Vertragslaufzeiten ein Verfahren eingeführt, bei dem der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt wird (vgl. § 17 Absatz 3); dies entspricht einer Normierung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF-Verfahrens) für Zwecke der Verkehrswertermittlung. Damit wird zugleich eine weitere Annäherung an internationale Gepflogenheiten erreicht.

Die Vorschriften über die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (bisheriger § 19 WertV) und die Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (bisheriger § 20) werden nur teilweise übernommen. Der bisherige § 19 WertV entfällt wegen der inhaltsgleichen, für alle Verfahren zu beachtenden Regelung in § 8 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 3. Der Regelungsge-

halt des bisherigen § 20 Absatz 1 WertV wird in die neue Vorschrift zur Bodenwertermittlung überführt (vgl. § 16 Absatz 3). Für die Fallgestaltungen des bisherigen § 20 Absatz 2 und 3 WertV wird hingegen in Übereinstimmung mit dem Bericht (vgl. II.3.2.6) kein eigenständiger Anwendungsbereich gesehen.

Zu § 17 (Ermittlung des Ertragswerts)

§ 17 entspricht weitgehend einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.3.2.1). Absatz 4 des Formulierungsvorschlags wird indes nicht aufgenommen. Dieser ist im Sinne einer weiteren Vereinfachung und Vereinheitlichung in die neue Regelung des § 8 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 3 integriert. Ferner wird durchgängig (vgl. auch nachfolgend § 18) statt der Formulierung „nachhaltig“ erzielbare Erträge die Formulierung „marktüblich“ erzielbare Erträge gebraucht.

Während der bisherige § 16 Absatz 1 Satz 1 WertV im Ertragswertverfahren die „nachhaltig“ erzielbaren Erträge zum Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung machte, spricht § 17 mithin nunmehr von „marktüblich“ erzielbaren Erträgen. Damit soll der Marktbezug der Verordnung betont werden. Diese begriffliche Änderung bedeutet keine Änderung der Wertermittlungsmethodik. Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar.

Die Formulierung nimmt Bezug auf die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, (d. h. marktüblich) maßgeblichen Umstände (vgl. § 3 Absatz 2). Als marktüblich können also nur die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Grundstücksart in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielten Erträge zugrunde gelegt werden. Diese können von den mit dem Wertermittlungsobjekt tatsächlich erzielten Erträgen abweichen. Im Rahmen der Wertermittlung bzw. der Kaufpreisauswertung sind die bestehenden Mietverträge auf Marktüblichkeit zu überprüfen. Hierfür kann bei Wohnraum in erster Linie auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) zurückgegriffen werden. Diese ergibt sich aus Mietspiegeln oder an Hand von Vergleichsobjekten. Die marktübliche Miete muss auch nach allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen zulässig sein. Im gewerblichen Bereich bietet es sich an, entsprechend vorzugehen.

Liegen von den marktüblichen Ertragsverhältnissen abweichende Verhältnisse vor, etwa aufgrund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen, sind diese nach § 8 Absatz 3 zu berücksichtigen. Bei periodisch unterschiedlichen Ertragsverhältnissen ist daneben z.B. eine Vorgehensweise nach Absatz 3 eröffnet.

Absatz 1 regelt die Grundzüge der alternativen Verfahrensvarianten des Ertragswertverfahrens, d.h. des allgemeinen Ertragswertverfahrens, des vereinfachten Ertragswertverfahrens sowie des DCF-Verfahrens.

Mit Satz 1 wird der Grundsatz vorangestellt, dass der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt wird. Dies gilt im allgemeinen sowie im vereinfachten Ertragswertverfahren.

Satz 2 bestimmt als besondere Anwendungsvoraussetzungen für das DCF-Verfahren, dass die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen. In diesen Fällen kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das bedeutet, dass zunächst von den zu erwartenden tatsächlichen Erträgen ausgegangen wird; dies kann für die Beteiligten mit Blick auf internationale Gepflogenheiten besser nachvollziehbar sein. Zu berücksichtigen ist indes, dass die Verkehrswertermittlung der objektiven Marktwertermittlung dient und somit deutlich von individuellen Investorenrechnungen z.B. im Rahmen von Unternehmensberatungen zu unterscheiden ist. So müssen insbesondere die periodisch unterschiedlichen Erträge mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sein (vgl. § 2 Satz 2 sowie näher zum DCF-Verfahren Absatz 3).

In Absatz 2 werden das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren (vgl. Begründung zu Unterabschnitt 2) näher geregelt.

Nummer 1 entspricht dem bisher in § 16 Absatz 2 und 3 WertV ausschließlich geregelten sog. allgemeinen Ertragswertverfahren. Wesentliches Merkmal dieser Verfahrensvariante ist, dass hierbei der Bodenwertverzinsungsbetrag vom Reinertrag abgezogen wird. Auf die Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags kann in Einzelfällen, etwa bei Erbbaurechten, nicht verzichtet werden. Im Übrigen empfiehlt sich die Beibehaltung einer Regelung zum bisherigen umfassenden Ertragswertverfahren auch im Sinne der Kontinuität der Arbeit der Gutachterausschüsse.

In Nummer 2 wird das so genannte vereinfachte Ertragswertverfahren eingeführt und dessen Ermittlungsweg im Wesentlichen entsprechend den in Nummer 3.5 WertR 2006 enthaltenen Grundsätzen beschrieben. Eine der Wertermittlungsrichtlinie entsprechende Regelung, dass bei langen Restnut-

zungsdauern der abgezinsten Bodenwert vernachlässigbar ist, wird nicht getroffen. Auch um festzustellen, ob der abgezinsten Bodenwert im Verhältnis zur verbleibenden Restnutzungsdauer und/oder zum Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Größenordnung erreicht (vgl. Bericht II.3.2.1), müsste letztlich der abgezinsten Bodenwert ermittelt werden. Eine Verwaltungsvereinfachung würde daher durch eine solche Regelung nicht bewirkt werden.

Satz 2 enthält für die in Satz 1 Nummer 1 und 2 erwähnten selbständig nutzbaren Teilflächen die erforderliche Begriffsdefinition (vgl. § 16 Absatz 2 Satz 3 WertV).

In Absatz 3 wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge eingeführt. Die Regelung setzt den für die Zwecke der Verkehrswertermittlung notwendigen Rahmen, ist dabei aber mit Blick auf die verschiedenen Varianten, in denen das DCF-Verfahren bereits praktiziert wird, so flexibel wie möglich formuliert.

Satz 1 bestimmt, dass ein Betrachtungszeitraum festzulegen ist, innerhalb dessen die periodisch unterschiedlichen Erträge erfasst werden. Der Betrachtungszeitraum umfasst eine Zeitspanne, die i.d.R. höchstens zehn Jahre betragen dürfte (so auch der Bericht, vgl. II.3.2.1). Ein wichtiges Kriterium für die Festlegung des Betrachtungszeitraums ist z.B. die Laufzeit der Mietverträge. Die für die Verkehrswertermittlung erforderlichen „gesicherten Daten“ sind in der Regel den vorliegenden Miet- und Pachtverträgen zu entnehmen und auf ihre Zuverlässigkeit zu überprüfen.

Nach Satz 2 ist zu den diskontierten Erträgen innerhalb des Betrachtungszeitraums der diskontierte Restwert des Grundstücks hinzu zu rechnen. Der Restwert des Grundstücks ergibt sich regelmäßig im allgemeinen Ertragswertverfahren aus den marktüblichen Erträgen sowie dem Bodenwert. Es handelt sich daher beim DCF-Verfahren im Wesentlichen um eine alternative Darstellungsweise. Während beim allgemeinen Ertragswertverfahren (genauso im vereinfachten Ertragswertverfahren) zunächst die marktüblichen Erträge dargestellt und in einem darauf folgenden Schritt wesentliche Veränderungen und Abweichungen in geeigneter Weise berücksichtigt werden, werden diese Gegebenheiten beim DCF-Verfahren zunächst in unterschiedlichen Perioden dargestellt und anschließend die marktüblichen Erträge berücksichtigt.

Zu § 18 (Reinertrag, Rohertrag)

§ 18 entspricht weitgehend (in gestraffter Form) einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.3.2.2). Mit ihm werden die beiden Ertragsbegriffe (Reinertrag [bisher § 16 Absatz 1 Satz 2 WertV] bzw. Rohertrag [bisher § 17 WertV]) in einer Vorschrift geregelt. Dies erhöht die Übersichtlichkeit und damit die Anwenderfreundlichkeit der Verordnung.

Absatz 1 definiert den Begriff „Reinertrag“ entsprechend dem bisherigen § 16 Absatz 1 Satz 2 WertV. Darüber hinausgehend wird dem Wort „Rohertrag“ zur Präzisierung das Wort „jährlichen“ beigefügt.

Absatz 2 definiert den Rohertrag.

In Satz 1 wird die Grundregel vorangestellt, dass sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen ergibt (vgl. zur Einführung der Formulierung „marktüblich“ erzielbare Erträge sowie zur Erfassung künftiger Entwicklungen Begründung zu § 17 vor Absatz 1).

Satz 2 enthält eine spezielle Regelung für das DCF-Verfahren. Er bestimmt, dass die periodisch unterschiedlichen Erträge insbesondere den jeweiligen Vertragsdaten zu entnehmen sind.

Eine dem bisherigen § 17 Absatz 1 Satz 2 WertV entsprechende Regelung wird nicht übernommen. Bereits aus der Regelung zu den Bewirtschaftungskosten (vgl. § 19) ergibt sich, dass es sich bei Betriebskostenumlagen nicht um Roherträge handelt.

Auch eine dem bisherigen § 17 Absatz 2 WertV entsprechende Regelung wird nicht aufgenommen. Die Vorschrift regelt, dass auch bei tatsächlich abweichenden Ertragsverhältnissen die nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde gelegt werden sollen. Für eine derartige Vorschrift besteht kein Bedürfnis. Denn § 17 Absatz 1 Satz 1 bestimmt als Grundregel, dass die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen sind (vgl. dazu Begründung zu § 17 vor Absatz 1), und im nachfolgenden Satz wird für den Fall periodisch unterschiedlicher Ertragsverhältnisse eine Vorgehensweise nach dem DCF-Verfahren eröffnet. Darüber hinaus sind abweichende Ertragsverhältnisse ggf. nach § 8 Ab-

satz 2 Nummer 2 und Absatz 3 zu berücksichtigen (vgl. zum bisherigen Recht auch § 19 Satz 2 WertV).

Zu § 19 (Bewirtschaftungskosten)

§ 19 definiert die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten, die bisher in § 18 WertV geregelt sind, weitgehend (in gestraffter Form) entsprechend einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.3.2.3).

Absatz 1 trifft eine allgemeine, für alle Arten von Bewirtschaftungskosten geltende Regelung, indem er bestimmt, dass als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich (vgl. Begründung zu § 17 vor Absatz 1) entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen sind, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Damit wird die bisherige Regelung praxisgerecht fortentwickelt. Denn in der bisherigen Verordnung ergibt sich die Bedeutung des (bisherigen) Merkmals „nachhaltig entstehend“ in § 18 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 WertV erst – differenziert nach Kostenarten – in Verbindung mit Absatz 6 der Vorschrift. Die Nichtberücksichtigung gedeckter Kosten ist bisher zudem nur hinsichtlich der Betriebskostenumlage geregelt (vgl. § 18 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 WertV). Es ist indes unabhängig von der Kostenart sachgerecht, alle durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckten Aufwendungen nicht zu berücksichtigen. Insbesondere bei Gewerbeobjekten ist die Übernahme auch von weiteren Kosten als Betriebskosten, z.B. Instandhaltungskosten, nicht unüblich.

In Absatz 2 Satz 1 werden die verschiedenen Kostenarten im Vergleich zum jetzigen Verordnungstext in präzisierter und gestraffter Form geregelt.

Dabei wird die Abschreibung anders als in der bisherigen Verordnung (vgl. § 18 Absatz 1 Satz 1 WertV) nicht mehr aufgeführt. Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen werden von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher bei der Ableitung der grundstücksartbezogenen Liegenschaftszinssätze erfasst.

Nummer 1 gleicht den Verwaltungskostenbegriff gegenüber dem bisherigen § 18 Absatz 2 WertV stärker den Begrifflichkeiten der Zweiten Berechnungsverordnung an (vgl. § 26 Absatz 1 Satz 1 II. BV), indem er klarstellt, dass auch der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwal-

tungsarbeit zu berücksichtigen ist. Im Sinne einer Straffung des Regelungstextes auf das erforderliche Maß werden die „Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses“ nicht mehr neben den Kosten der Geschäftsführung benannt.

Nummer 2 definiert die Instandhaltungskosten und betrifft damit den bisherigen § 18 Absatz 4 WertV. Neben redaktionellen Änderungen wird nun statt auf die Kosten für die Erhaltung des „bestimmungsgemäßen Gebrauchs“ präziser auf die Kosten der Erhaltung des der „Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus“ abgestellt. Nach den Anschauungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bzw. einer marktgerechten Betrachtungsweise sind solche Kosten Folge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Nummer 3 definiert das Mietausfallwagnis und entspricht weitgehend dem bisherigen § 18 Absatz 5 WertV.

Halbsatz 1 betrifft den Regelungsbereich des bisherigen § 18 Absatz 5 Satz 1 WertV. Er nennt als Ertragsminderungen zusätzlich zu den uneinbringlichen Mieten ausgefallene „Pachten und sonstige Einnahmen“, da für den Ertragswert alle in Betracht kommenden Einnahmen relevant sind.

Des Weiteren wird bestimmt, dass Ertragsminderungen wegen Leerstand nur zum Mietausfallwagnis gehören, wenn dieser vorübergehend ist. Bei dauerhaften, strukturellen Leerständen – die insbesondere in Stadtumbaugebieten zu verzeichnen sind – mindert sich von vornherein der marktüblich erzielbare Ertrag.

Halbsatz 2 befasst sich mit den Kosten der Rechtsverfolgung und entspricht mit sprachlichen Präzisierungen dem bisherigen § 18 Absatz 5 Satz 2 WertV.

Nummer 4 betrifft die Betriebskosten und entspricht in gestraffter Form dem bisherigen § 18 Absatz 3 WertV. Betriebskosten sind typischer Weise durch Umlagen gedeckt und damit i.V.m. § 19 Absatz 1 Satz 1 nicht als Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen. Für die verbleibenden Ausnahmefälle ist eine ins Einzelne gehende Bestimmung entbehrlich, zumal die Betriebskosten an anderer Stelle geregelt sind (vgl. § 27 II. BV).

Satz 2 bestimmt, dass die Bewirtschaftungskosten nachrangig anhand von Erfahrungssätzen ermittelt werden können. Dies entspricht inhaltlich § 18 Abs. 6 WertV, der Praxis der Verkehrswertermittlung und eröffnet z.B. die Möglichkeit, auf die Erfahrungssätze aus Anlage 3 WertR 2006 zurück zu greifen.

Zu § 20 (Kapitalisierung und Abzinsung)

§ 20 regelt die in § 17 Absatz 2 und 3 vorgesehenen Verfahrensschritte der Kapitalisierung und Abzinsung weitgehend entsprechend einem Formulierungsvorschlag des Berichts (vgl. II.3.2.5).

Satz 1 bestimmt als Grundlage für die Kapitalisierung und Abzinsung die Barwertfaktoren. Der Barwertfaktor ist der Oberbegriff für den Rentenbarwertfaktor und den Barwertfaktor für Kapital.

Für die Kapitalisierung ist entsprechend dem bisherigen Recht der jährlich nachschüssige (Zeit-) Rentenbarwertfaktor zugrunde zu legen, der im bisherigen § 16 Absatz 3 WertV und der dazu gehörigen Anlage als Vervielfältiger bezeichnet wird. Die neue Regelung verwendet den zutreffenden finanzmathematischen Begriff.

Für die Abzinsung – die im Hinblick auf die neu eingeführten Verfahren (vgl. § 17 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3) erstmals geregelt wird – ist ein Barwertfaktor für Kapital zu verwenden.

In Satz 2 wird auf die Anlagen verwiesen, aus denen der jeweilige Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Anlage 1) oder Abzinsung (Anlage 2) zu entnehmen oder durch Anwendung der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen ist. Auch angesichts des bei entsprechender informationstechnischer Ausstattung verfügbaren einschlägigen Materials (vgl. Bericht II.3.2.5) bleibt es praxisgerecht, die maßgeblichen Barwertfaktoren mit Anlagen in einfach handhabbarer Form zur Verfügung zu stellen.

Unterabschnitt 3 (Sachwertverfahren)

Im Unterabschnitt 3 werden entsprechend der Gliederungsreihenfolge der bisherigen Verordnung die Grundsätze des Sachwertverfahrens beschrieben. Leitend ist dabei in Übereinstimmung mit dem Bericht (vgl. II.3.3) die Einschätzung, dass sich die Vorschriften zum Sachwertverfahren grundsätz-

lich bewährt haben, aber durch eine gestraffte und besser gegliederte Fassung die Transparenz und Anwenderfreundlichkeit wesentlich erhöht werden können. Die Vorschriften zu Baumängeln und Bauschäden (bisheriger § 24 WertV) und zur Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (bisheriger § 25 WertV) werden wegen der diese Fälle mit erfassenden neuen Regelung (vgl. § 8 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 3) nicht übernommen.

Zu § 21 (Ermittlung des Sachwerts)

§ 21 umfasst den Regelungsbereich des bisherigen § 21 WertV (vgl. auch II.3.3.1 des Berichts).

In Absatz 1 Halbsatz 1 wird zur Verbesserung der Übersichtlichkeit die Grundaussage vorangestellt, dass sich der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ergibt. Diese Aussage ergibt sich bislang aus dem bisherigen § 21 Absatz 1 und 5 WertV.

In diesem Zusammenhang wird erstmals ausdrücklich geregelt, dass der Sachwert nur für nutzbare Anlagen zu ermitteln ist. Dies unterstreicht die Marktorientierung der Wertermittlung. Maßgeblich für die Beurteilung der Nutzbarkeit von Anlagen ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise. Betroffen können etwa Wohngebäude in Stadtumbaugebieten sein, die nicht ausreichend nachgefragt werden und auch nicht in wirtschaftlicher Weise umgenutzt werden können. Bei einer nicht nutzbaren Anlage i.S.d. Absatzes 1 wird es sich regelmäßig auch um ein Liquidationsobjekt handeln (vgl. § 16 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1).

Die beispielhafte Aufzählung der baulichen Anlagen im bisherigen § 21 Absatz 1 WertV wird nicht übernommen, da sie entbehrliche Abgrenzungsfragen aufgeworfen hat.

In Halbsatz 2 wird infolge der Einführung der Sachwertfaktoren in § 14 Absatz 2 Nummer 1 bestimmt, dass die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Sachwertverfahren insbesondere durch diese Faktoren zu berücksichtigen sind.

Absatz 2 nimmt den Regelungsgehalt des bisherigen § 21 Absatz 2 WertV nicht auf, da die Bodenwertermittlung nunmehr für alle Verfahren in § 16 geregelt ist. Er bestimmt die Herstellungskosten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen. Der in den §§ 21 ff.

WertV verwendete Begriff „Herstellungswert“ bezeichnet nichts anderes als die Herstellungskosten und wird daher durchgängig durch diesen ersetzt. Damit lassen sich Missverständnisse vermeiden. Als weitere Determinante der Sachwertermittlung wird – anders als im bisherigen § 21 Absatz 3 WertV – nur die Alterswertminderung (vgl. § 23) aufgeführt. Grund hierfür ist, dass die Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden (vgl. bisheriger § 24 WertV) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (vgl. bisheriger § 25 WertV) nun durch § 8 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 3 generell geregelt wird. Die Bedeutung des Klammerzusatzes „ohne Außenanlagen“ ergibt sich im Zusammenhang mit Absatz 3 (dazu sogleich unten).

Absatz 3 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 21 Absatz 4 WertV. Dem Wort „Außenanlagen“ ist nun das Wort „baulich“ beigefügt. Auch bei baulichen Außenanlagen ist eine Ermittlung des Sachwerts, wie sie bei Gebäuden vorgenommen wird, nicht immer praktikabel. Die nichtbaulichen Anlagen werden durch die Wörter „sonstige Anlagen“ erfasst.

Zu § 22 (Herstellungskosten)

§ 22 regelt unter der Überschrift „Herstellungskosten“ den Bereich, der bisher in § 22 WertV unter der Überschrift „Ermittlung des Herstellungswerts“ erfasst ist. Hinsichtlich der Verwendung des Wortes „Herstellungskosten“ wird auf die Begründung zu § 21 Absatz 2 verwiesen.

Absatz 1 entspricht in gestraffter Form (zur Vermeidung von Wiederholungen) dem bisherigen § 22 Absatz 1 Satz 1 WertV. Die Flächeneinheit wird nun vor der Raumeinheit aufgeführt (vgl. Begründung zu § 13 Satz 2).

Absatz 2 Satz 1 enthält eine Definition des Begriff „Normalherstellungskosten“, die den Schwerpunkt auf die Maßgeblichkeit einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise legt. Entscheidend für die zugrunde zu legenden Kosten ist, wie auch sonst in der Verkehrswertermittlung, der Markt. Im Anschluss an die neue Definition erfolgt aus gesetzessystematischen Gründen die Regelung zur Berücksichtigung einzelner, nicht erfasster sonstiger Vorrichtungen.

Satz 2 bezüglich der besonders zu veranschlagenden Bauteile usw. entspricht mit redaktionellen Anpassungen dem bisherigen § 22 Absatz 1 Satz 2 WertV. Im Hinblick auf Zu- und Abschläge wird die Maßgeblichkeit des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hervorgehoben.

Satz 3 entspricht weitgehend dem mit den Baunebenkosten einen Unterfall der Normalherstellungskosten betreffenden bisherigen § 22 Absatz 2 WertV. Auf die Erwähnung der in der Bewertungspraxis nicht relevanten Kosten für die „in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung“ wird indes verzichtet.

Satz 4 betrifft (mit redaktionellen Anpassungen) entsprechend dem bisherigen § 22 Absatz 4 WertV die auf Ausnahmefälle beschränkte Berücksichtigung der Einzelkosten. Die Ausnahmeregelung gibt eine Handhabe für die Fälle, in denen für ein Wertermittlungsobjekt keine Normalherstellungskosten (vgl. NHK 2000 in WertR 2006, Anlage 7) vorhanden sind.

Absatz 3 betrifft den Regelungsbereich des bisherigen § 22 Absatz 3 WertV. Er bestimmt, dass die bislang „erforderlichenfalls“ vorgesehene Umrechnung der Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag der Regelfall ist. Ferner wird der Begriff „Erfahrungssätze“ nicht aufgenommen. Er kann zur unkritischen Übernahme sog. Erfahrungssätze z.B. aus älteren Gutachten verleiten. Dafür besteht angesichts der mit den jeweils aktuellen Wertermittlungsrichtlinien eingeführten Normalherstellungskosten (vgl. zur Zeit NHK 2000 in WertR 2006, Anlage 7) kein sachliches Erfordernis.

Eine dem bisherigen § 22 Absatz 5 WertV entsprechende Regelung wird nicht aufgenommen. Er bestätigt lediglich, dass die gewöhnlichen Herstellungskosten maßgeblich sind. Dies wird bereits durch die vorstehenden Absätze hinreichend deutlich.

Zu § 23 (Alterswertminderung)

§ 23 tritt an die Stelle des bisherigen § 23 WertV zur Wertminderung wegen Alters. Weitgehend entsprechend der Empfehlung des Berichts (vgl. II.3.3.3) wird die Vorschrift erheblich gestrafft.

Satz 1 bestimmt, dass die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln ist. Dabei stellt das zahlenmäßige Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer nur eine Bezugsgröße der Alterswertminderung dar. Dabei ist nach Satz 2 regelmäßig eine lineare Abschreibung vorzunehmen, da dies bereits im Bereich der Gewerbeimmobilien und im Versicherungswesen übliche Praxis ist. Auch im Interesse der Markttransparenz ist eine weitgehend einheitliche Vorgehensweise bei der Alterswertminderung geboten.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist, wie sich aus § 6 Absatz 6 ergibt, eine wirtschaftliche Betrachtungsweise maßgeblich. Im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer wird das Erfordernis einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise durch Satz 3 verdeutlicht.

Abschnitt 4 (Schlussvorschrift)

Im Abschnitt 4 regelt § 24 das Inkrafttreten dieser und das Außerkrafttreten der bisherigen Verordnung.

Die ergänzenden Vorschriften im bisherigen vierten Teil der Wertermittlungsverordnung werden entsprechend einer Empfehlung des Berichts (vgl. II.4) nicht übernommen. Die Regelungen im bisherigen vierten Teil sollen Vorschriften des BauGB zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie Kaufpreisen im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (vgl. bisherige §§ 26 bis 28 WertV) sowie zur Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile (vgl. bisheriger § 29 WertV) erläutern. Es hat sich gezeigt, dass die Praxis dieser Regelungen nicht bedarf. Die notwendigen Aussagen ergeben sich bereits durch sachgerechte Auslegung der BauGB-Vorschriften und sind in den einschlägigen Ländererlassen enthalten. Die im Zusammenhang mit dem Ausgleichsbetrag getroffenen Regelungsaussagen des bisherigen § 28 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 WertV zur Bodenwertermittlung sind in die neue Vorschrift zur Bodenwertermittlung integriert (vgl. § 16 Absatz 1, 4 und 5).

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Abs. 1 NKR-Gesetz:

**NKR-Nr. 611: Entwurf einer Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf der o.g. Verordnung auf Bürokratiekosten, die durch Informationspflichten begründet werden, geprüft.

Mit dem Verordnungsentwurf werden keine Informationspflichten für die Wirtschaft, die Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürger eingeführt, geändert od Berlin, 17. Dezember 2009

Der Nationale Normenkontrollrat hat im Rahmen seines gesetzlichen Prüfauftrages daher keine Bedenken gegen das Regelungsvorhaben.

Dr. Ludewig
Vorsitzender

Prof. Dr. Wittmann
Berichterstatter