



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006

Stand: März 2006

Herausgeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Presse- und Informationsstab
Stresemannstraße 128 - 130
10117 Berlin

Telefon: 030 18 305-0
Telefax: 030 18 305-2044
E-Mail: service@bmub.bund.de
Internet: www.bmub.bund.de

Zuständiges Referat: SW I 2

Hinweis:

Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen.

Darüber hinaus ist bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien die hier wiedergegebene Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) vereinbar ist.

RICHTLINIEN FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE) VON GRUNDSTÜCKEN (WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN – WERTR 2006)

NICHTAMTLICHE FASSUNG

INHALTSVERZEICHNIS

ERSTER TEIL

ALLGEMEINE RICHTLINIEN

1	VORBEMERKUNG	6
1.1	Gesetzliche Regelungen und andere Vorschriften.....	6
1.2	Gutachtenerstellung und Verwendung der Anlagen 1 und 2.....	7
1.3	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts).....	7
1.4	Gegenstand der Wertermittlung	7
1.5	Grundlagen der Wertermittlung	7
1.5.1	Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstückszustand (Nr. 0.4 der Anlage 1 bzw. Nr. 0.7 der Anlage 2).....	7
1.5.2	Zustand – Allgemeines	8
1.5.3	Allgemeine Wertverhältnisse	8
1.5.4	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	9
1.5.5	Allgemeines zu den Wertermittlungsverfahren	9
2	WERTERMITTLUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE (ANLAGE 1).....	10
2.1	Allgemeine Angaben (Nr. 0 der Anlage 1).....	10
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung (Nr. 1.0 der Anlage 1).....	10
2.2.1	Entwicklungszustand (Nr. 1.0.1 der Anlage 1).....	11
2.2.1.1	Land- oder forstwirtschaftliche Flächen (§ 4 Abs. 1 WertV).....	11
2.2.1.2	Bauerwartungsland (§ 4 Abs. 2 WertV).....	12
2.2.1.3	Rohbauland (§ 4 Abs. 3 WertV).....	12
2.2.1.4	Baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV).....	13
2.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (Nr. 1.0.2 der Anlage 1).....	13
2.2.3	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Nr. 1.0.3 der Anlage 1).....	14
2.2.4	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand insbesondere Erschließungszustand (Nr. 1.0.4 der Anlage 1)	15
2.2.5	Wartezeit (Nr. 1.0.5 Der Anlage 1)	15
2.2.6	Bodenbeschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (Nr. 1.0.6 der anlage 1).....	15
2.2.7	Lage (Nr. 1.0.7 der Anlage 1).....	16
2.3	Ermittlung des Bodenwerts (Nr. 1.1 der Anlage 1)	16
2.3.1	Grundlagen (Nr. 1.1.1 der Anlage 1).....	16
2.3.2	Vergleichspreise (Nr. 1.1.1.1 der Anlage 1).....	17
2.3.3	Bodenrichtwerte (Nr. 1.1.1.2 der Anlage 1)	17

NICHTAMTLICHE FASSUNG

2.3.4	Berücksichtigung von Abweichungen (Nr. 1.1.2 der Anlage 1).....	17
2.3.4.1	Allgemeines.....	17
2.3.4.2	Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl - GFZ : GFZ)	18
2.3.4.3	Form und Größe der Grundstücke	19
2.3.4.4	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	19
2.3.4.5	Bodenschätze.....	19
2.3.4.6	Bodenverunreinigungen (Kontamination).....	19
2.3.5	Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen (Nr. 1.1.3 der Anlage 1)	20
2.4	Bodenwert - Verkehrswert (Nr. 1.1.6 der Anlage 1)	20
3	WERTERMITTLUNG BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (ANLAGE 2).....	20
3.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
3.1.1	Vergleichswertverfahren	21
3.1.2	Ertragswertverfahren	21
3.1.2.1	Allgemeines.....	21
3.1.2.2	Ertragswertverfahren bei Gemeinbedarfsgrundstücken.....	22
3.1.3	Sachwertverfahren	22
3.1.4	Wahl des Verfahrens für Sonderfälle	23
3.1.4.1	Grundstücke mit Entwicklungspotenzial	23
3.1.4.2	Liquidationswertverfahren	23
3.2	Allgemeine Angaben (Nr. 0 der Anlage 2).....	24
3.3	Wertermittlung (Nr. 1 der Anlage 2).....	24
3.3.1	Grund- und Bodenbeschreibung (Nr. 1.0.1 der Anlage 2).....	24
3.3.2	Baubeschreibung (Nr. 1.0.2 der Anlage 2)	24
3.3.3	Bodenwert (Nr. 1.1 der Anlage 2).....	25
3.4	Vergleichswert (Nr. 1.2 der Anlage 2)	25
3.5	Ertragswert (Nr. 1.3 der Anlage 2).....	25
3.5.1	Rohertrag (Nr. 1.3.1 der Anlage 2).....	26
3.5.2	Bewirtschaftungskosten (Nr. 1.3.2 der Anlage 2)	27
3.5.2.1	Abschreibung	27
3.5.2.2	Betriebskosten (Nr. 0.8.2.1 der Anlage 2).....	27
3.5.2.3	Verwaltungskosten (Nr. 0.8.2.2 der Anlage 2).....	27
3.5.2.4	Instandhaltungskosten (Nr. 0.8.2.3 der Anlage 2)	28
3.5.2.5	Mietausfallwagnis (Nr. 0.8.2.4 der Anlage 2)	28
3.5.3	Reinertrag (Nr. 1.3.3 der Anlage 2).....	28
3.5.4	Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2 der Anlage 2).....	28
3.5.5	Bodenwert und Bodenwertverzinsungsbetrag (Nr. 1.3.4 der Anlage 2).....	29
3.5.6	Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)	30
3.5.6.1	Gesamtnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)	30
3.5.6.2	Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)	30
3.5.7	Vervielfältiger (Nr. 1.3.6 der Anlage 2)	31
3.5.8	Zu- und Abschläge (Nr. 1.3.8 der Anlage 2).....	31
3.6	Sachwert (Nr. 1.4 der Anlage 2).....	31
3.6.1	Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag.....	32
3.6.1.1	Wert der Gebäude (Nr. 1.4.1 der Anlage 2)	32
3.6.1.1.1	Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000 (Nr. 1.4.1.1 der Anlage 2)	33
3.6.1.1.2	Korrekturfaktoren (Nr. 1.4.1.3 der Anlage 2).....	34
3.6.1.1.3	Berechnung der Brutto-Grundfläche (Nr. 1.4.1.5 der Anlage 2).....	34
3.6.1.1.4	Baunebenkosten (Nr. 1.4.1.6 der Anlage 2)	34
3.6.1.1.5	Baupreisindex (Nr. 1.4.1.7 der Anlage 2).....	34
3.6.1.1.6	Gesamt- und Restnutzungsdauer (Nr. 1.4.1.9 der Anlage 2).....	34
3.6.1.1.7	Wertminderung wegen Alters (Nr. 1.4.1.9 der Anlage 2)	35
3.6.1.1.8	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (Nr. 1.4.1.10 der Anlage 2).....	35
3.6.1.1.9	Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.11 der Anlage 2)	36
3.6.1.1.9.1	Wirtschaftliche Wertminderung (Nr. 1.4.1.12 der Anlage 2).....	36
3.6.1.1.9.2	Erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 WertV maßgeblichen Nutzung (Nr. 1.4.1.13 der Anlage 2).....	37
3.6.1.2	Wert der baulichen Außenanlagen (Nr. 1.4.2.1 der Anlage 2)	37
3.6.1.3	Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (Nr. 1.4.2.2 der Anlage 2)	37
3.6.2	Wert der sonstigen Anlagen (Nr. 1.4.2.4 der Anlage 2)	37

NICHTAMTLICHE FASSUNG

3.7	Verkehrswert – Marktwert (Nr. 1.5 der Anlage 2)	37
3.8	Werterhöhende Investitionen Dritter	38

ZWEITER TEIL

ZUSÄTZLICHE RICHTLINIEN FÜR TEILBEREICHE

4	GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE RECHTE UND BELASTUNGEN	39
4.1	Vorbemerkung.....	39
4.2	Grundsätze der Wertermittlung	40
4.3	Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	41
4.3.1	Grundsätze.....	41
4.3.2	Wert des Erbbaurechts (Anlagen 12, 14).....	42
4.3.2.1	Vergleichswertverfahren (Beispielrechnung Nr. 1).....	42
4.3.2.2	finanzmathematische Methode	43
4.3.2.2.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Beispielrechnung Nr. 2).....	43
4.3.2.2.2	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts (Beispielrechnungen Nr. 3, 6, 7)	44
4.3.3	Wert des Erbbaugrundstücks (Anlagen 13, 15).....	45
4.3.3.1	Vergleichswertverfahren (Beispielrechnung Nr. 4).....	45
4.3.3.2	finanzmathematische Methode	45
4.3.3.2.1	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks (Beispielrechnung Nr. 5).....	46
4.3.3.2.2	Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks (Beispielrechnungen Nr. 8, 9).....	46
4.4	Wohnungsrecht, Nießbrauch (Anlagen 16, 17, 18, 19)	47
4.4.1	Grundsätze.....	47
4.4.2	Wert des Wohnungsrechts bzw. des Nießbrauchs (Beispielrechnungen Nr. 10, 11, 14, 15).....	48
4.4.2.1	wirtschaftlicher Vorteil für den Berechtigten	48
4.4.2.2	sonstige wertbeeinflussende Umstände	48
4.4.2.3	Leibrentenberechnung	48
4.4.3	Wert des mit Wohnungsrecht bzw. Nießbrauch belasteten Grundstücks (Beispielrechnungen Nr. 12, 13, 16, 17).....	49
4.4.3.1	Wertminderung durch das Recht	49
4.4.3.2	sonstige wertbeeinflussende Umstände	49
4.4.3.3	Leibrentenberechnung	50
4.5	Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	50
4.5.1	Grundsätze.....	50
4.5.2	Wegerecht (Anlage 20)	51
4.5.2.1	Wegerechtsrente	51
4.5.2.2	Wert des begünstigten Grundstücks (Beispielrechnung Nr. 18).....	51
4.5.2.3	Wert des belasteten Grundstücks (Beispielrechnung Nr. 19)	51
4.5.3	Leitungsrecht (Anlage 21; Beispielrechnungen Nr. 20, 21)	52
4.6	Überbau (Anlage 22).....	53
4.6.1	Grundsätze.....	53
4.6.2	Überbaurente (Beispielrechnung Nr. 22).....	53
4.6.3	Wert des begünstigten Grundstücks (Beispielrechnung Nr. 23).....	53
4.6.4	Wert des belasteten (überbauten) Grundstücks (Beispielrechnung Nr. 24).....	53
5	ZUM BODENWERT IN BESONDEREN FÄLLEN	54
5.1	Gemeinbedarfsflächen.....	54
5.1.1	Bleibende Gemeinbedarfsflächen.....	54
5.1.1.1	Bewertungsgrundsätze.....	54
5.1.1.2	Ersatzbeschaffung	55
5.1.1.3	Unentgeltliche Übertragung und Anerkennungsbetrag	55
5.1.2	Abgehende Gemeinbedarfsflächen.....	55
5.1.3	Künftige Gemeinbedarfsflächen.....	55
5.2	Teilflächen.....	56
5.3	Wasserflächen	57
5.3.1	Definition	57
5.3.2	Begrenzungslinien	57
5.3.3	Rechtlich zulässige Nutzungsmöglichkeit.....	57
5.3.4	Ermittlung des Verkehrswerts aus benachbarten Landflächen	57
5.3.5	Ermittlung des Verkehrswerts aus Vergleichspreisen	58
5.3.6	Ermittlung des Verkehrswerts aus dem Ertrag	58

NICHTAMTLICHE FASSUNG

5.3.7	Wert vorhandener Anlagen.....	58
5.3.8	Zu- und Abschläge	58
5.3.9	Bewertung von Rechten und Belastungen.....	58

6 GRUNDSÄTZE DER ENTEIGNUNGSENTSCHÄDIGUNG.....58

ANLAGEN ZUM ERSTEN TEIL

ANLAGE	1	Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert).....	58
ANLAGE	2	Wertermittlung bebauter Grundstücke	62
ANLAGE	2a	Einlegeblatt Baubeschreibung	72
ANLAGE	2b	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	74
ANLAGE	2c	Baufachliches Gutachten über das Baugrundstück (Auszug aus der RBBau)	75
ANLAGE	3	Bewirtschaftungskosten	77
ANLAGE	4	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung).....	78
ANLAGE	5	Vervielfältigertabelle	79
ANLAGE	6	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	83
ANLAGE	7	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)	86
ANLAGE	8	Tabelle zur Wertminderung wegen Alters von Gebäuden	154
ANLAGE	9a	Diskontierungsfaktor	157
ANLAGE	9b	Abschreibungsdivisor	159
ANLAGE	10	Muster- Erbbaurechtsvertrag Für Wohnzwecke	161
ANLAGE	11	Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)	171

ANLAGEN ZUM ZWEITEN TEIL

ANLAGE	12	VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS	
	BEISPIELRECHNUNG	1 Vergleichswertverfahren	172
	BEISPIELRECHNUNG	2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	173
	BEISPIELRECHNUNG	3 Verkehrswert des Erbbaurechts	173
ANLAGE	13	VERKEHRSWERT DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS	
	BEISPIELRECHNUNG	4 Vergleichswertverfahren	174
	BEISPIELRECHNUNG	5 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks	174
ANLAGE	14	GEBÄUDEWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	
	BEISPIELRECHNUNG	6 Sachwertverfahren	175
	BEISPIELRECHNUNG	7 Ertragswertverfahren	176
ANLAGE	15	GEBÄUDEWERTANTEIL DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS	
	BEISPIELRECHNUNG	8 Sachwertverfahren.....	177
	BEISPIELRECHNUNG	9 Ertragswertverfahren	178
ANLAGE	16	WERT EINES UNENTGELTLICHEN WOHNUNGSRECHTS FÜR DEN BERECHTIGTEN	
	BEISPIELRECHNUNG	10 Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts an einem Einfamilienhaus	179
	BEISPIELRECHNUNG	11 Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus	179
ANLAGE	17	VERKEHRSWERT DES MIT EINEM UNENTGELTLICHEN WOHNUNGSRECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS	
	BEISPIELRECHNUNG	12 Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks	180
	BEISPIELRECHNUNG	13 Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht an einer Wohnung belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks	181
ANLAGE	18	WERT EINES UNENTGELTLICHEN NIEßBRAUCHS FÜR DIE BERECHTIGTE	
	BEISPIELRECHNUNG	14 Wert des unentgeltlichen Nießbrauchs an einem Einfamilienhaus...	182
	BEISPIELRECHNUNG	15 Wert des unentgeltlichen Nießbrauchs an einem Mehrfamilienhaus	182
ANLAGE	19	VERKEHRSWERT DES MIT EINEM UNENTGELTLICHEN NIEßBRAUCH BELASTETEN GRUNDSTÜCKS	
	BEISPIELRECHNUNG	16 Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Einfamilienhausgrundstücks	183
	BEISPIELRECHNUNG	17 Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks	184
ANLAGE	20	ZEITLICH UNBEFRISTETES WEGERECHT	
	BEISPIELRECHNUNG	18 Bodenwert des begünstigten Grundstücks	185
	BEISPIELRECHNUNG	19 Bodenwert des belasteten Grundstücks	185

NICHTAMTLICHE FASSUNG

ANLAGE	21	LEITUNGSRECHT		
	BEISPIELRECHNUNG	20	Bodenwert des belasteten Grundstücks	186
	BEISPIELRECHNUNG	21	Bodenwert des belasteten Grundstücks	186
ANLAGE	22	ÜBERBAU		
	BEISPIELRECHNUNG	22	Ermittlung der Überbaurente	187
	BEISPIELRECHNUNG	23	Bodenwert des begünstigten Grundstücks	187
	BEISPIELRECHNUNG	24	Bodenwert des belasteten Grundstücks	187

ERSTER TEIL

ALLGEMEINE RICHTLINIEN

1 VORBEMERKUNG

Diese Richtlinien treten an die Stelle der Richtlinien vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238a vom 20. Dezember 2002) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Sie enthalten in Ergänzung der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

Die Richtlinien sind verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet wird.

Bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind ergänzende bzw. abweichende Bestimmungen zu beachten, z.B. die Waldermittlungsrichtlinien - WaldR 2000 vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 168 vom 6. September 2000) und die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78 - vom 28. Juli 1978 (BAnz Nr. 181a vom 26. September 1978).

1.1 GESETZLICHE REGELUNGEN UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Bundeshaushaltsordnung (BHO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

In den neuen Bundesländern sind darüber hinaus die besonderen vermögensrechtlichen Gesetze und Verordnungen zu beachten, insbesondere:

- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

- Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz (GrundRBerG)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)
- Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

Weiterhin sind insbesondere folgende Normen zu beachten:

- DIN 276 Kosten von Hochbauten
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

1.2 GUTACHTENERSTELLUNG UND VERWENDUNG DER ANLAGEN 1 UND 2

Die Anlagen 1 und 2 dieser Richtlinien können insbesondere bei einfachen Fällen der Wertermittlung und bei Massenbewertungen Anwendung finden.

Die nachstehenden Ausführungen folgen der Systematik dieser Anlagen.

Für die Gutachtenerstellung ist grundsätzlich eine Ortsbesichtigung vorzunehmen.

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind zusammenfassend darzustellen.

1.3 DEFINITION DES VERKEHRSWERTS (MARKTWERTS)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.4 GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

Nach § 2 WertV können Gegenstand der Wertermittlung das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie das Zubehör sein. Gegenstand der Wertermittlung können auch besondere Betriebseinrichtungen sein.

Bestandteile eines Grundstücks sind insbesondere Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, seien sie privatrechtlicher Art, wie Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlicher Art, wie Baulasten.

Auch Belastungen und ihr wertmindernder Einfluss können Gegenstand der Wertermittlung sein.

Einzelne Bestandteile von Grundstücken können auch selbständig Gegenstand der Wertermittlung sein.

1.5 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

1.5.1 STICHTAG FÜR DIE ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE UND DEN MAßGEBLICHEN GRUNDSTÜCKSZUSTAND (NR. 0.4 DER ANLAGE 1 BZW. NR. 0.7 DER ANLAGE 2)

Nach § 3 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und
- der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Grundstücks festzustellen und zu beschreiben.

In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt (Qualitätsstichtag) maßgebend ist.

Insbesondere bei Wertermittlungen zur Feststellung von Enteignungsentschädigungen ist häufig vom Zustand des Grundstücks in einem zurückliegenden Zeitpunkt auszugehen, während die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungstichtag zu Grunde zu legen sind. Von Bedeutung ist dies auch im Rahmen von Wertermittlungen bei Umlegungsverfahren, sowie Entwicklungs- und Sanierungsverfahren.

1.5.2 ZUSTAND – ALLGEMEINES

Nach § 3 Abs. 2 WertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der den Verkehrswert beeinflussenden Umstände, insbesondere den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 4 WertV), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, die Eigenschaft des Grundstücks und die Lagemerkmale (§ 5 WertV).

Die künftige Nutzbarkeit des Grundstücks auf Grund absehbarer Änderung ist zu berücksichtigen, sofern dies nicht rechtlich auszuschließen ist (vgl. Nr. 3.1.4.1).

Der Entwicklungszustand bestimmt sich insbesondere durch den planungsrechtlichen Zustand eines Grundstücks und ist bei bebauten und unbebauten Grundstücken gleichermaßen von Bedeutung.

In § 4 WertV werden folgende Entwicklungszustände definiert:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft,
- Bauerwartungsland,
- Rohbauland,
- Baureifes Land.

1.5.3 ALLGEMEINE WERTVERHÄLTNISSE

Nach § 3 Abs. 3 WertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort (Marktlage).

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein und überall vorliegen (z.B. Entwicklung des Zinsniveaus) oder nur örtlich anzutreffen sind sowie solche, die nur Grundstücksmärkte bestimmter Grundstücksarten betreffen.

Die Vergleichspreise und sonstigen Daten der Wertermittlung sind möglichst auf der Grundlage geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten an die maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

1.5.4 UNGEWÖHNLICHE ODER PERSÖNLICHE VERHÄLTNISSE

Nach § 6 WertV dürfen zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung grundsätzlich nur Daten herangezogen werden, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, es sei denn, dass die Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Kriterien für eine mögliche Beeinflussung der Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse enthält § 6 Abs. 2 und 3 WertV. Entscheidender Anhaltspunkt für das Vorliegen einer solchen Beeinflussung des Kaufpreises und anderer Daten der Wertermittlung ist eine erhebliche Abweichung von vergleichbaren Daten.

Die Höhe dieser „erheblichen“ Abweichungen ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts.

Stammen die Vergleichsdaten aus Auskünften nach § 195 Abs. 3 BauGB oder Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, so kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese Daten von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht beeinflusst oder nach § 6 Abs. 1 Satz 2 WertV bereinigt worden sind.

1.5.5 ALLGEMEINES ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendung des Sach- oder Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- oder Sachwert.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis oder den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Liegen aus mehreren

angewandten Verfahren verschiedene Ergebnisse vor, so sind diese nach § 7 WertV bei der Bemessung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Zu weiteren Aussagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren und deren Anwendung vgl. unter Nr. 2 (Wertermittlung unbebauter Grundstücke) und unter Nr. 3 (Wertermittlung bebauter Grundstücke).

2 WERTERMITTLUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE (ANLAGE 1)

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN (NR. 0 DER ANLAGE 1)

Die allgemeinen Angaben über das Grundstück (Nr. 0.1 der Anlage 1) sind für die durchzuführende Wertermittlung erforderlich.

Zur Darlegung des Zwecks des Gutachtens gehört auch die Wiedergabe des Auftrags ggf. einschließlich einer dem Gutachtauftrag zu Grunde gelegten Auslegung sowie deren Begründung und sonstige sachdienliche Hinweise.

Die herangezogenen Unterlagen sind aufzuführen, Erkundigungen und Informationen mit Angabe der Ansprechpartner darzulegen.

Die Größe der Grundstücksflächen (Nr. 0.1.5 der Anlage 1) ist dem Grundbuch (Nr. 0.1.3 der Anlage 1) oder den Unterlagen der Vermessungs- bzw. der Katasterämter zu entnehmen (Nr. 0.1.4 der Anlage 1). Die Flächen sind grundsätzlich in Quadratmeter (m²) anzugeben.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Nr. 0.2 der Anlage 1) sind u.a. dem Grundbuch, dem Baulasten- und dem Denkmalschutzverzeichnis zu entnehmen. Altlastenverzeichnisse sind ggf. einzusehen.

Von einer Wiedergabe allgemeiner Wertermittlungsvorschriften ist Abstand zu nehmen.

2.2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG (NR. 1.0 DER ANLAGE 1)

Aus der Beschreibung des Grund und Bodens müssen die allgemeinen und die besonderen Merkmale des Grundstücks zu erkennen sein.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ist mit seiner tatsächlichen und rechtlich zulässigen Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise), seiner Infrastruktur, insbesondere seiner Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung und ggf. seiner Immissionsbelastung zu beschreiben.

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB sind Art und Maß der baulichen Nutzung nach Maßgabe dieser Vorschrift unter besonderer Beachtung der das Gebiet prägenden Bebauung festzustellen.

Zur Feststellung und Beschreibung sind entsprechende Informationen bei den Planungs-, Bauaufsichts- und sonstigen kommunalen Ämtern einzuholen.

Die für die Verkehrswertermittlung maßgeblichen planerischen Grundlagen (Regional- und Landesplanung, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Rahmenplan, Entwicklungsplan und dgl.) sind unter Angabe ihrer formellen Bezeichnung und des Zeitpunkts ihres In-Kraft-Tretens chronologisch darzustellen. Bei laufenden Planverfahren sind der konkrete Planungs-

stand sowie der zu erwartende Abschluss des Planverfahrens darzulegen. Vorhandene Planungsunterlagen sind (ggf. im Entwurf) dem Gutachten in Kopie beizufügen.

Der Wertermittlung zu Grunde gelegte mündliche Auskünfte sind hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit zu würdigen; für Rückfragen sind die jeweiligen Ansprechpartner mit Angabe der Telefonnummer zu vermerken.

Sofern am Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzbarkeit in qualifizierbarer Weise absehbar ist, ist diese zusammen mit ihren Realisierungschancen eingehend darzulegen.

Bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Grundstücken ist eine Bodenbeschreibung vorzunehmen und die Bonität (insbesondere die Ertragsmesszahl) anzugeben. Auf Besonderheiten oder Nutzungsbeschränkungen ist hinzuweisen.

2.2.1 ENTWICKLUNGSZUSTAND (NR. 1.0.1 DER ANLAGE 1)

Der Entwicklungszustand richtet sich insbesondere nach den planungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, § 34 BauGB). Zu erwartende Änderungen der planungsrechtlichen Vorgaben können sich auf den gegebenen planungsrechtlichen Entwicklungszustand am Wertermittlungsstichtag in der Regel nur auswirken, wenn sich die Erwartung auf konkrete Anhaltspunkte (z.B. ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde) gründet. Hierbei ist die Wartezeit zu berücksichtigen.

Die Definitionen der Entwicklungszustände (§ 4 WertV) beziehen sich auf unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile.

Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke ist vom Entwicklungszustand „baureifes Land“ auszugehen und nach den Gegebenheiten des Einzelfalles zu prüfen, ob nach den zum Wertermittlungsstichtag maßgebenden rechtlichen Umständen die bauliche Nutzung auf Dauer oder nur vorübergehend (z.B. auf Grund des Bestandsschutzes einer vorhandenen baulichen Anlage) gewährleistet ist.

Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist auch zu Grunde zu legen, wenn eine bauliche Nutzung nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert ist.

Auch bei Brachflächen ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung zu Grunde zu legen.

2.2.1.1 LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (§ 4 ABS. 1 WERTV)

Es ist zu unterscheiden zwischen:

- den reinen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (Nr. 1 der Vorschrift), von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden; sie werden auch als „reines Agrarland“ bezeichnet, dem der Begriff „innerlandwirtschaftlicher“ Verkehrswert zugeordnet wird und
- den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Nr. 2 der Vorschrift) die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen.

Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (reine Agrarlandflächen) liegen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen besteht.

Diese Flächen werden auch als „begünstigtes“ Agrarland bezeichnet, dem der Begriff „außerlandwirtschaftlicher“ Verkehrswert zugeordnet wird.

Allerdings kann die besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert auch negativ beeinflussen. So kann z.B. ein Waldgebiet, das in besonderem Maße für Erholungszwecke in Anspruch genommen wird, hierdurch so beeinträchtigt werden, dass sein Wert unter den Wert für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen absinkt.

Auch Brachflächen im Außenbereich oder die zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegten landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z.B. bei Düngungsbeschränkungen in Wasserschutzzonen.

Es kommt demnach nicht auf die ausgeübte Nutzung an, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planungsrechtlicher Festsetzung mögliche Nutzung. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben außer Betracht.

2.2.1.2 BAUERWARTUNGSLAND (§ 4 ABS. 2 WERTV)

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegenstehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

Kaufpreise, die sich aus einer spekulativen Erwartung gebildet haben, bleiben unberücksichtigt.

2.2.1.3 ROHBAULAND (§ 4 ABS. 3 WERTV)

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 unzweckmäßig gestaltet sind.

Art und Umfang des jeweiligen Erschließungs- bzw. Bodenordnungsbedarfs ist zu ermitteln. Der Zeitraum bis zur Baureifmachung ist sorgfältig zu bestimmen.

2.2.1.4 BAUREIFES LAND (§ 4 ABS. 4 WERTV)

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen, also vor allem aus dem

- Baugesetzbuch,
- Bauordnungsrecht,
- Umweltrecht

gegeben sein. Rechtsvorschriften, die die Bebaubarkeit nur für einen bestimmten Zeitraum aussetzen, berühren die Einstufung des Grundstücks in die einzelnen Entwicklungsstufen nach § 4 WertV nicht, müssen aber bei der Wertermittlung berücksichtigt werden (vgl. Nr. 2.2.5 Wartezeiten).

2.2.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (NR. 1.0.2 DER ANLAGE 1)

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in der Regel:

- a) aus den für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Bebauungsplänen (§§ 30, 33 BauGB) oder
- b) aus den Bestimmungen des § 34 BauGB über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder
- c) gegebenenfalls aus dem Flächennutzungsplan

unter Berücksichtigung der sonstigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

Im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) ist die allgemeine Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellt.

Es wird unterschieden nach:

- Wohnbauflächen,
- gemischte Bauflächen,
- gewerbliche Bauflächen,
- Sonderbauflächen.

In einzelnen Fällen enthält bereits der Flächennutzungsplan Angaben über Geschossflächenzahl, die Baumassenzahl oder die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO).

Im Bebauungsplan ist die besondere Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt:

- Wohnbauflächen
Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete;
- Gemischte Bauflächen
Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete;
- Gewerbliche Bauflächen
Gewerbegebiete, Industriegebiete;
- Sonderbauflächen
Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen oder eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Während der Aufstellung eines Bebauungsplans bestimmt sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach Maßgabe des § 33 BauGB.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach §§ 34 und 35 BauGB.

Art und Maß der zulässigen Bebauung ergeben sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aus der vorhandenen Bebauung (§ 34 BauGB).

Bei Rohbauland und baureifem Land ist in jedem Einzelfall zu prüfen, welches Maß der baulichen Nutzung tatsächlich realisierbar ist (Landesbauordnung, Nachbarrecht, Nachbarschaftsbebauung, Wirtschaftlichkeit).

Art und Maß der baulichen Nutzung kann im Zweifelsfall durch eine Bauvoranfrage geklärt werden.

2.2.3 GRUNDSTÜCKSBEOGENE RECHTE UND BELASTUNGEN (NR. 1.0.3 DER ANLAGE 1)

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind zu berücksichtigen, soweit sie wertbeeinflussend sind. Rechte und Belastungen können privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art sein.

Privatrechtliche Rechte und Lasten sind insbesondere dinglich gesicherte Nutzungsrechte, Erbbaurechte sowie langfristige Miet- und Pachtverträge.

Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts können sich unter anderem aus dem Planungs-, Bauordnungs- und Abgabenrecht sowie aus dem Denkmal-, Natur- und Gewässerschutzrecht ergeben.

Hypotheken und Grundschulden sind keine den Verkehrswert beeinflussenden Rechte und Belastungen. Sie beeinflussen regelmäßig nur die Höhe des Kaufpreises, und zwar je nachdem, ob dem Käufer das Grundstück belastet oder lastenfrei übertragen werden soll. Anders verhält es sich mit Leibrenten. Sie können den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen. Verkehrswertbeeinflussend kann dabei der Umstand sein, dass ein Grundstück, das mit einer Leibrente belastet ist, im Gegensatz zu mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücken gegen den Willen des Berechtigten nicht enthaftet werden kann. Dieser Umstand wird am Markt häufig als wertmindernd betrachtet.

2.2.4 BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND, INSBESONDERE ERSCHLIEßUNGSZUSTAND (NR. 1.0.4 DER ANLAGE 1)

Der tatsächlich gegebene Erschließungszustand ist nach Art und Umfang zu beschreiben, die noch fehlenden Erschließungsmaßnahmen sind aufzuführen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Hierzu gehört auch die Benennung von evtl. für Straßenzwecke abzutretenden Grundstücksflächen. Erschließungsanlagen sind Anlagen nach § 127 BauGB.

Der Erschließungsbeitrag nach dem BauGB bemisst sich nach dem Erschließungsaufwand für Erschließungsanlagen, insbesondere dem Wert der für die Erschließungsanlagen in Anspruch genommenen Flächen, den Kosten des Straßenbaus, der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung.

Weiterhin sind die üblichen Kosten für Maßnahmen der Ver- und Entsorgung (Kommunalabgaben), sonstige Belastungen wie Kostenerstattungsbeträge (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge (§ 154 und §166 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BauGB), Ausgleichsleistungen in der Umlegung und Stellplatzabgaben zu berücksichtigen.

Bei erschlossenen Grundstücken ist zu prüfen, ob und welche öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht-steuerlichen Abgaben für das Grundstück noch zu entrichten sind.

2.2.5 WARTEZEIT (NR. 1.0.5 DER ANLAGE 1)

Die Wartezeit bis zu einer am Wertermittlungsstichtag noch nicht realisierbaren baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlich sind (z.B. bei Rohbauland).

Eine Wartezeit kann auch bei baureifen Grundstücken zu berücksichtigen sein, wenn z.B. eine Veränderungssperre einer sofortigen Bebauung entgegensteht. Die Wartezeit ist möglichst wirklichkeitsnah zu bestimmen; z.B. die Zeit bis zum In-Kraft-Treten eines Bebauungsplans bzw. bis zur Bebaubarkeit nach § 33 BauGB, bis zum Abschluss einer eventuell erforderlichen Umlegung, die Zeit bis zur Sicherung der Erschließung oder bis zum Ende der Veränderungssperre.

2.2.6 BODENBESCHAFFENHEIT UND TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN (NR. 1.0.6 DER ANLAGE 1)

Die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgestalt und die sonstigen tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks, z.B. das Vorhandensein von Aufwuchs, können wertbeeinflussend sein. Grundstücksgröße, Zuschnitt und Topographie sind für die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit (z.B. Erfordernis und Umfang einer inneren Erschließung) von Bedeutung und

deshalb festzustellen. Die Bodenbeschaffenheit kann im Falle der Bebauung zu erhöhten Baukosten (z.B. Gründungsmehrkosten) führen und damit den Bodenwert beeinflussen. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen: Oberflächenbeschaffenheit, Wasserläufe, Eignung als Baugrund (z.B. aufgeschüttetes Gelände), Grundwasserstand und Wasseradern.

Auf Bodenverunreinigungen (vgl. Nr. 2.3.4.6) einschließlich des Verdachts auf Bodenverunreinigungen und sonstige Belastungen ist hinzuweisen, auch wenn sie im Wertermittlungsverfahren bereits ohne besondere Hervorhebung berücksichtigt wurden.

Bodenschätze (z.B. Kies, Ton und Sand) sind gesondert anzugeben.

Zu den tatsächlichen Eigenschaften gehören auch Umwelteinflüsse. In Betracht kommen Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen, Ablagerungen und sonstige Umweltbelastungen.

Die RBBau in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (vgl. Anlage 2c).

2.2.7 LAGE (NR. 1.0.7 DER ANLAGE 1)

Zu berücksichtigen ist u.a. die Lage als Ortslage (Kleinstadt, Stadtkern, Stadtrand), die Lage des Grundstücks als Geschäftslage und Wohnlage, Eckgrundstück, die Himmelsrichtung, Nachbarschaftslage und Verkehrsanbindung sowie Umwelteinflüsse, soweit sie nicht bereits unter Nr. 2.2.6 miterfasst worden sind.

2.3 ERMITTLUNG DES BODENWERTS (NR. 1.1 DER ANLAGE 1)

2.3.1 GRUNDLAGEN (NR. 1.1.1 DER ANLAGE 1)

Grundlage der Bodenwertermittlung ist die Beschreibung des Grund und Bodens (Nr. 1.0 der Anlage 1).

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 1.5 sind zu beachten.

Zur Ermittlung des Bodenwerts kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§ 195 BauGB) einzuholen. Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) heranzuziehen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 13, 14 WertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 14 WertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu wertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, kann auch auf Daten vergleichbarer Grundstücke in anderen Gebieten oder anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage vergleichbar sind (§ 13 Abs. 1 Satz 2 WertV).

Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen mit dem zu wertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand zu beziehen.

Alle wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere Lage, Form und Größe, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Rechte und Belastungen, Beschaffenheit des Baugrunds, Immissionen, Aufwuchs und Einfriedungen sind zu berücksichtigen.

Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge oder mit Hilfe anderer geeigneter Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Eine Ermittlung des Bodenwerts für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland auf der Grundlage des Bodenwerts ansonsten vergleichbarer baureifer Grundstücke kann unter Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit ergänzend in Betracht kommen, wenn das Ergebnis nicht überproportional vom Ausgangswert abweicht.

2.3.2 VERGLEICHSPREISE (NR. 1.1.1.1 DER ANLAGE 1)

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bedarf es einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen, die mit dem zu wertenden Grundstück soweit übereinstimmen, dass die Abweichungen in angemessener Weise berücksichtigt werden können.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit denen des zu wertenden Grundstücks liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand geeignet sind, die Abweichungen nicht überproportional ausfallen und in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Soweit Kaufpreise aus diesem Grund nicht herangezogen werden, sind sie nachrichtlich anzugeben.

2.3.3 BODENRICHTWERTE (NR. 1.1.1.2 DER ANLAGE 1)

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen. Jedermann kann Auskünfte über die Bodenrichtwerte verlangen.

Geeignete Bodenrichtwerte können nach § 13 Abs. 2 WertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung von Bodenwerten herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der Lage und des Entwicklungszustands gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustands und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bei der Heranziehung von Bodenrichtwerten sind diese lagemäßig darzustellen und zu würdigen, insbesondere sind die Abweichungen des Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück darzustellen und zu berücksichtigen.

2.3.4 BERÜCKSICHTIGUNG VON ABWEICHUNGEN (NR. 1.1.2 DER ANLAGE 1)

2.3.4.1 ALLGEMEINES

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenschätzen und Bodenverunreinigungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- und Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Werden Absolut- und Relativbeträge verwendet, ist auf die Verwendung in der richtigen Reihenfolge zu achten.

Die Zu- und Abschläge sind zu begründen.

Zur Berücksichtigung der Abweichungen werden die herangezogenen Vergleichspreise und Bodenrichtwerte zunächst auf den Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des zu wertenden Grundstücks umgerechnet.

Soweit Preise von Vergleichsgrundstücken herangezogen werden, die aus zurückliegenden Jahren stammen, sind sie mit Hilfe der von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Bodenpreisindexreihen (§ 9 WertV) auf den Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Unterschiede in den Zustandsmerkmalen sind möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder anderen geeigneten Verfahren auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts umzurechnen.

Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst sind, dürfen nur dann zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen sicher erfasst werden können (vgl. Nr. 1.5.4.).

2.3.4.2 WERTVERHÄLTNIS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN BEI UNTERSCHIEDLICHEM MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (GESCHOSSFLÄCHENZAHL ZU GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 10 WertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen.

Hierzu kann auf die in Anlage 11 benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann.

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Bei einer höherer GFZ als 2,4, ist zu beachten, dass die Bodenwerterhöhung geringer ausfällt als die sich aus der Tabelle (bis zu einer GFZ 2,4) ergebende Bodenwerterhöhung.

In Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der GFZ. In diesen Fällen ist eine eingehende Prüfung hinsichtlich der den Bodenwert bestimmenden Wertmerkmale erforderlich.

Bei der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung ist insbesondere zu beachten:

- a) Wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbemessung üblicherweise ein vom höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung abweichendes Maß der baulichen Nutzung (lage typische Nutzung) zu Grunde gelegt, so ist dieses lageübliche Maß der baulichen Nutzung sowohl für die Qualifizierung des zu wertenden Grundstücks als auch für die Qualifizierung des Vergleichsgrundstücks zu Grunde zu legen (§ 5 Abs. 1 WertV).
- b) Soweit die tatsächlich ausgeübte Nutzung von der rechtlich zulässigen Nutzung abweicht und weder durch An- bzw. Aufbauten angeglichen werden kann, ist dies unter Beachtung der Restnutzungsdauer angemessen zu berücksichtigen.

2.3.4.3 FORM UND GRÖÖBE DER GRUNDSTÜCKE

Bei ungewöhnlich großen bzw. kleinen Flächen und bei unzweckmäßig geschnittenen Grundstücken können Größe und Gestalt den Bodenwert beeinflussen. Dies ist durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dieser Umstand nicht durch eine wertmäßige Aufteilung eines Grundstücks nach Vorder- und Hinterland oder in anderer Weise berücksichtigt wird.

2.3.4.4 BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Für die Auswirkung des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands des Grundstücks gilt Folgendes (vgl. Nr. 2.2.4):

- Zu- oder Abschläge auf den Vergleichspreis bedarf es, wenn der Erschließungszustand oder die beitrags- und abgabenrechtliche Situation des Grundstücks von dem Zustand des Vergleichsgrundstücks abweicht.
- Die Zu- oder Abschläge werden in der Regel nach der Höhe des Beitrags bzw. der Abgabe (z.B. Erschließungsbeitrag) ggf. unter Berücksichtigung der Wartezeit bemessen.

2.3.4.5 BODENSCHÄTZE

Eine gesonderte Wertermittlung vorhandener Bodenschätze (z.B. Kies, Sand und Ton) ist - erforderlichenfalls durch besondere Sachverständige - vorzunehmen, wenn der Verkehrswert des Grundstücks dadurch beeinflusst wird, z.B. wenn der Abbau in absehbarer Zeit in rentabler Form zulässig und zu erwarten ist.

2.3.4.6 BODENVERUNREINIGUNGEN (KONTAMINATION)

Unter dem Begriff „Bodenverunreinigungen“ wird in Anlehnung an das BBodSchG unterschieden in:

- schädliche Bodenveränderungen, d.h. Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG);

- Verdachtsflächen,
d.h. Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Abs. 4 BBodSchG);
- Altlasten, d.h.
 1. Altablagerungen - stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind und
 2. Altstandorte - Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (§ 2 Abs. 5 BBodSchG);
- altlastenverdächtige Fläche,
d.h. Altablagerungen und Standorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Dabei hat sich die Sanierung an der baurechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Fehlt diese, ist die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erwartende zulässige Nutzung zu Grunde zu legen.

Die Kosten zur Herrichtung für den vorgesehenen Zweck, die auch ohne den Verdacht einer Bodenverunreinigung oder ohne eine Sanierung der kontaminierten Flächen angefallen wären, sind gegen zu rechnen (ersparte Aufwendungen).

Die „Arbeitshilfen Boden und Grundwasserschutz zur Planung und Ausführung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind zu berücksichtigen.¹

2.3.5 AUSWIRKUNGEN GRUNDSTÜCKSBEOZUGENER RECHTE UND BELASTUNGEN (NR. 1.1.3 DER ANLAGE 1)

Hinsichtlich der Ermittlung des Werts von Rechten und Belastungen (vgl. Nr. 2.2.3) wird auf Nr. 4 des Zweiten Teils verwiesen.

2.4 BODENWERT - VERKEHRSWERT (NR. 1.1.6 DER ANLAGE 1)

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarkts ist sorgfältig zu beobachten und zu berücksichtigen (Nr. 1.1.4 der Anlage 1). Nach dem alle angegebenen wertbeeinflussenden Umstände bei der Ermittlung des Bodenwerts angemessen berücksichtigt worden sind, ist aus dem sich so ergebenden Bodenwert der Verkehrswert abzuleiten.

3 WERTERMITTLUNG BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (ANLAGE 2)

3.1 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln.

¹ www.bmvbs.de... Bauwesen ... Arbeitshilfen, Leitfäden, Richtlinien... Altlasten

Nach § 7 Abs. 2 WertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden.

Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird (vgl. Nr. 3.1.4.1 und Nr. 5.1.2).

Die künftige Nutzung ist auf der Grundlage der Bauleitplanung und anderer rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten festzustellen, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben (Bauvoranfragen, von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen, Investitionsplanungen, allgemeine städtebauliche Entwicklung, Siedlungsstruktur sowie mit der Gemeinde abgestimmte Nutzungskonzepte).

3.1.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungshäuser) und Garagen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4, 5 WertV) mit dem Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse nach § 195 BauGB sind als Vergleichsdaten ebenfalls geeignet.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist in der Regel eine genügende Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücke. Eine Vergleichbarkeit ist auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von Indexreihen (§ 9 WertV), Umrechnungskoeffizienten (§ 10 WertV) oder Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12 WertV) aufgezeigt werden kann. Dabei soll auf die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden.

3.1.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN

3.1.2.1 ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken im Sinne des § 75 Bewertungsgesetz (BewG).

- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v.H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.
- Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v.H., berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.
- Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff. WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Weil die genannten Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d.h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden, kann das Verfahren ebenfalls als ein vergleichendes Verfahren bezeichnet werden.

Bei abgängiger Bausubstanz steht möglicherweise das Liquidationswertverfahren (§ 20 Abs. 1 und 2 WertV) im Vordergrund.

3.1.2.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN BEI GEMEINBEDARFSGRUNDSTÜCKEN

Auch bei Grundstücken, die öffentlichen Zwecken vorbehalten bleiben sollen (vgl. Nr. 5.1.1) ist das Ertragswertverfahren insbesondere geeignet, wenn für die öffentliche Hand alternativ eine Anmietung in Betracht kommen würde.

Dabei ist von der Ertragssituation vergleichbarer baulicher Anlagen auszugehen z.B.:

- für Verwaltungsgebäude: Erträge einer Büronutzung vergleichbarer Qualität,
- für Kinderheime, Kindergärten, Freizeitzentren, Kindererholungsheime: vergleichbare privatwirtschaftliche Einrichtungen,
- für Schulen: Erträge aus vergleichbaren oder anderen dafür in Betracht kommenden gewerblich genutzten Objekten.

Steht danach die Anwendung des Ertragswertverfahrens im Vordergrund, kann es gleichwohl geboten sein, das Sachwertverfahren unterstützend heranzuziehen. Dabei muss insbesondere eine eingeschränkte wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlage z.B. durch eine wirtschaftliche Überalterung nach § 25 WertV berücksichtigt werden; dies gilt insbesondere bei der Umnutzung ehemaliger Gemeinbedarfsanlagen, z.B. bei militärisch genutzten baulichen Anlagen für privatwirtschaftliche Zwecke (z.B. Wohnen, Gewerbe, Industrie; vgl. Nr. 5.1.2).

3.1.3 SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Abstützung der Wertermittlung von Neubauten, die als Ertragswertobjekte gelten, in Betracht kommen, da nicht zu erwarten ist, dass ein Investor Kosten aufbringt, die nicht durch die Rentierlichkeit des Objekts gedeckt werden.

Weiterhin kann das Sachwertverfahren auch bei älteren Instandsetzungsbedürftigen Objekten, die eines hohen Kosteneinsatzes für Modernisierung, Instandsetzung bzw. Umstrukturierung bedürfen, zur Anwendung kommen, wenn das Sachwertverfahren zu einem Restwert führt, um den sich die Aufwendungen für eine Neubebauung des Grundstücks vermindern.

In allen Fällen ist zu beachten, inwieweit die Gebäude und Einrichtungen wirtschaftlich überaltert sind, sie der technischen oder der strukturellen Entwicklung nicht mehr entsprechen und eine Nutzungsmöglichkeit und deshalb eine Nachfrage nicht mehr oder nur noch vermindert gegeben ist (vgl. Nr. 3.6.1.1.9.1).

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 ff. WertV) sind insbesondere die Herstellungskosten (§ 22 WertV), die Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) sowie Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV) unter Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu ermitteln.

3.1.4 WAHL DES VERFAHRENS FÜR SONDERFÄLLE

3.1.4.1 GRUNDSTÜCKE MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit verschiedenen Möglichkeiten ihrer Entwicklung kann es insbesondere bei unsicherer Abschätzung der künftigen Entwicklung sinnvoll sein, auf der Grundlage der sich aus den verschiedenen möglichen Nutzungsvarianten ergebenden Ausgangsdaten mehrere Varianten durchzurechnen. Die so erhaltenen Verfahrensergebnisse sind zu würdigen.

In der Regel ist der Verkehrswert aus der Alternative abzuleiten, die wegen ihrer besonders vorteilhaften wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Realisierung ansteht.

Dabei ist zu beachten, dass nur solche künftigen Nutzungsvarianten berücksichtigt werden, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ohne spekulative Elemente erwartet werden können. Weiterhin müssen die Nutzungsmöglichkeiten den gewöhnlichen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs bezüglich der Verwertungsmöglichkeit des Objekts entsprechen. Persönliche Nutzungsabsichten des Erwerbers bleiben außer Betracht.

3.1.4.2 LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN

Wenn bei Verminderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (vgl. Nr. 3.5.5) kein Anteil für die Berechnung des Werts der baulichen Anlagen verbleibt, soll als Ertragswert des Grundstücks grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.

- Kann in derartigen Fällen das Objekt sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzüglich der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen (§ 20 Abs. 1 WertV).

- Kann das Objekt erst in absehbarer Zeit freigelegt werden (§ 20 Abs. 2 WertV), so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zuzüglich des Barwerts der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Bei abbruchreifen Gebäuden sind die Abbruchkosten und ggf. der Erlös aus der Materialverwertung anzugeben.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen vgl. Nr. 3.5.5.

3.2 ALLGEMEINE ANGABEN (NR. 0 DER ANLAGE 2)

Zu den in Anlage 2 unter Nr. 0 einzusetzenden "Allgemeinen Angaben" wird auf die Ausführungen unter Nr. 2 dieser Richtlinien "Wertermittlung unbebauter Grundstücke" verwiesen.

Zusätzlich ist zu beachten:

Der Erwerbspreis oder die Gestehungskosten (Anlage 2 Nr. 0.4) können ggf. bei An- bzw. Verkauf als Anhalt dienen. Sie sind ohne bzw. mit Aufgliederung gemäß Anlage 2 Nr. 0.4 anzugeben. Ungewöhnliche Kosten sind nicht zu berücksichtigen. Die Gestehungskosten sind die Gesamtkosten gemäß DIN 276, d.h. insbesondere die Kosten des Grundstücks, des Bauwerks und der Außenanlagen. Zu den Grunderwerbsnebenkosten zählen alle durch den Erwerb des Grundstücks verursachten Nebenkosten.

Die bei Nr. 0.8 der Anlage 2 "Rohertrag und Bewirtschaftungskosten" zu beachtenden Gesichtspunkte sind Nr. 3.5 dieser Richtlinien zu entnehmen.

3.3 WERTERMITTLUNG (NR. 1 DER ANLAGE 2)

3.3.1 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG (NR. 1.0.1 DER ANLAGE 2)

Es gelten die Ausführungen unter Nr. 2.2 zur Wertermittlung unbebauter Grundstücke. Eine Aufteilung in überbaute und nicht überbaute Flächen ist nicht vorzunehmen.

Es ist zwischen rechtlich zulässiger und tatsächlich vorhandener baulicher Nutzung zu unterscheiden.

3.3.2 BAUBESCHREIBUNG (NR. 1.0.2 DER ANLAGE 2)

Die Stichworte (Nr. 1.0.2.1 bis 1.0.2.10 der Anlage 2) dienen als Anhaltspunkte. Jede bauliche Anlage ist getrennt zu beschreiben, kurze Angaben genügen. Ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die zu den Außenanlagen (Nr. 1.0.2.5 der Anlage 2) und den besonderen Betriebseinrichtungen (Nr. 1.0.2.6 der Anlage 2) zählenden Anlagen sind der DIN 276 zu entnehmen. Zu Baumängeln und Bauschäden (Nr. 1.0.2.9 der Anlage 2) vgl. Nr. 3.6.1.1.8. Falls erforderlich, sind Einlegeblätter zu verwenden (Anlage 2 a). Die Baubeschreibung ist durch Lichtbilder zu belegen.

Neben den unter Nr. 2.2.6 genannten Zustandsmerkmalen kommt es bei bebauten Grundstücken auf den Zustand der baulichen Anlagen, sowie auf deren Restnutzungsdauer, Alter, Bauweise, Gestaltung, Größe, Ausstattung und Ertrag an.

Es ist auf die vollständige Wiedergabe des Gebäudebestandes zu achten, vorhandene Karten sind ggf. entsprechend zu ergänzen.

3.3.3 BODENWERT (NR. 1.1 DER ANLAGE 2)

Die Ausführungen unter Nr. 1.5 „Grundlagen der Wertermittlung“ und Nr. 2 „Wertermittlung unbebauter Grundstücke“ gelten sinngemäß.

3.4 VERGLEICHSWERT (NR. 1.2 DER ANLAGE 2)

Der Vergleichswert bebauter Grundstücke umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dabei handelt es sich aber nicht um einen zusammengesetzten Wert aus den genannten Werten, sondern um einen einheitlichen Grundstückswert, der das Grundstück mit allen seinen Bestandteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

Der Verkehrswert bebauter Grundstücke kann durch Preisvergleich mit Hilfe von Vergleichsfaktoren (Ertrags- und Gebädefaktoren) abgeleitet werden. Dazu können die von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Die Vergleichsfaktoren sind zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn sie entsprechend ihrer Ableitung nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe des Grundstücks und Restnutzungsdauer einen Vergleich mit dem zu wertenden Grundstück ermöglichen.

Der Vergleichswert ist in der Regel als Verkehrswert anzusehen. Zu- oder Abschläge können insbesondere wegen Baumängeln und Bauschäden sowie wegen besonderer Einrichtungen und Ausstattungen oder einem über- oder unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand erforderlich werden, wenn diese Kriterien den Verkehrswert beeinflussen und von den Gegebenheiten der Vergleichsobjekte abweichen.

3.5 ERTRAGSWERT (NR. 1.3 DER ANLAGE 2)

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 15 WertV).

Der Ertragswert kann ermittelt werden (vgl. Nr. 3.5.5):

- a) unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (umfassendes Ertragswertverfahren) nach Maßgabe der Anlage 2 oder
- b) ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Generell ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 2.3 für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke gelten sinngemäß.

Bei Anwendung des **umfassenden Ertragswertverfahrens** (vgl. a) ist der Ertragswert der baulichen Anlagen der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag; vgl. Nr. 3.5.5) verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks (§ 16 WertV). Der Reinertrag ist der Rohertrag des Grundstücks (§ 17 WertV) abzüglich der Bewirtschaftungskosten für das Grundstück (§ 18 WertV). Bodenwert und Wert der baulichen

und sonstigen Anlagen ergeben unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen (§ 19 WertV) den Ertragswert des Grundstücks.

Bei Anwendung des **vereinfachten Verfahrens** (vgl. b) ermittelt sich der Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge, die nicht um den Bodenwertverzinsungsbetrag vermindert werden zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts. Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von mindestens 50 Jahren kann der diskontierte Bodenwert vernachlässigt werden. Der Bodenwert von selbstständig nutzbaren Teilflächen ist jedoch in voller Höhe zu berücksichtigen.

3.5.1 ROHERTRAG (NR. 1.3.1 DER ANLAGE 2)

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Anstelle von Mieten können auch ortsübliche (branchenübliche) Pachten gegebenenfalls in Verbindung mit Umsätzen zur Ermittlung des Rothertrags herangezogen werden.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Deshalb sind die herangezogenen Vergleichsmieten daraufhin zu überprüfen, ob es sich um Nettokaltmieten handelt, die die umlagefähigen Betriebskosten nicht enthalten. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Grundsätzlich müssen sowohl die tatsächlich erzielten als auch die nachhaltig erzielbaren Erträge festgestellt werden. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen.

Weichen die tatsächlichen Erträge von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab, dann ist der (vorläufige) Ertragswert zunächst auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge zu ermitteln. Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen und den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen sind zusätzlich unter Nr. 1.3.8 der Anlage 2 zu berücksichtigen.

Beruhet die Abweichung auf einer nicht nur kurzfristigen rechtlichen Bindung, dann ist dies im Rahmen von Nr. 3.5.8 oder nach Nr. 4 des Zweiten Teils zu berücksichtigen.

Die auf Grund allgemeiner wirtschaftlicher Verhältnisse zu erwartenden Änderungen der Ertrags- und Wertverhältnisse werden durch den Ansatz eines angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes i.S. von § 11 WertV berücksichtigt (vgl. Nr. 3.5.4).

Die Einnahmen für Reklameflächen u.Ä. sind besonders auszuweisen und auszuwerten.

Für vorübergehend leerstehende und eigengenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen billiger vermietet werden, ist ebenfalls die ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

Bei Ertragswertobjekten sind die Wohn- und Nutzflächen durch eigene oder durch Überprüfung vorliegender Berechnungen (mit Quellenangabe) getrennt nach Nutzungsart zu ermitteln und nachzuweisen.

Eine aufgegliederte Mietberechnung (Einnahmenberechnung) nach Gebäudeart, Geschossen und Flächen (m²) ist als Anlage beizufügen.

3.5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (NR. 1.3.2 DER ANLAGE 2)

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten nach den Nrn. 3.5.2.3 – 3.5.2.5 sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben.

Grundsätzlich sind die üblichen, dem Objekt angemessenen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach Erfahrungssätzen zu Grunde zu legen. Soweit Abweichungen der tatsächlichen von den üblichen Bewirtschaftungskosten die Ertragsfähigkeit des Objektes beeinflussen, sind sie bei der Wertermittlung zusätzlich zu berücksichtigen.

Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten sind möglichst in ihren einzelnen Positionen anzusetzen (Nr. 0.8.2 der Anlage 2).

3.5.2.1 ABSCHREIBUNG

Im Rahmen der Wertermittlung entfällt der Ansatz eines besonderen Betrags für die Abschreibung.

3.5.2.2 BETRIEBSKOSTEN (NR. 0.8.2.1 DER ANLAGE 2)

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV). Diese sind bei der Wertermittlung nur einzusetzen, soweit sie üblicherweise nicht vom Eigentümer auf die Mieter umgelegt werden.

Eine Aufstellung der umlegbaren Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 BetrKV.

Bei von der Grundsteuer befreiten Grundstücken ist zu prüfen, inwieweit fiktive Beträge für die Grundsteuer in Ansatz zu bringen sind.

3.5.2.3 VERWALTUNGSKOSTEN (NR. 0.8.2.2 DER ANLAGE 2)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder für die Geschäftsführung des Eigentümers.

Die Verwaltungskosten richten sich nach der Art des Grundstücks, der Aufteilung des Wertermittlungsobjekts in Nutzungseinheiten und den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können.

Die Sätze können je Mieteinheit, je m² Mietfläche bzw. in einem Vomhundertsatz der Nettokaltmiete angegeben werden.

Anhaltspunkte für den Ansatz der Verwaltungskosten ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinien.

3.5.2.4 INSTANDHALTUNGSKOSTEN (NR. 0.8.2.3 DER ANLAGE 2)

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langfristigen Mittel zu berücksichtigen.

Von den Instandhaltungskosten sind die Modernisierungskosten (vgl. § 16 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) zu unterscheiden. Zur Berücksichtigung der Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung vgl. unter Nr. 3.5.6.2 .

Zu den Instandhaltungskosten gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur in den besonderen Fällen anzusetzen, in denen sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Ein Instandhaltungsstau ist gesondert nachzuweisen und gemäß Nr. 3.5.8 zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche ermittelt werden.

Anhaltspunkte für den Ansatz der Instandhaltungskosten in Abhängigkeit vom Alter ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinie.

3.5.2.5 MIETAUSFALLWAGNIS (NR. 0.8.2.4 DER ANLAGE 2)

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht und umfasst somit auch die bei Leerstand weiterhin unvermeidlich anfallenden Bewirtschaftungskostenanteile.

Das Mietausfallwagnis erfasst auch die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Höhe des Mietausfallwagnisses ist abhängig vom Zustand und der Art des Grundstücks sowie von der örtlichen Marktlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Anhaltspunkte für den Ansatz des Mietausfallwagnisses ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinie.

Auf sektoralen und regionalen Teilmärkten können sich durchaus deutlich höhere Werte ergeben, die einen höheren Ansatz des Mietausfallwagnisses rechtfertigen, soweit sie nicht schon an anderer Stelle gesondert berücksichtigt wurden (vgl. Nr. 3.5.8).

3.5.3 REINERTRAG (NR. 1.3.3 DER ANLAGE 2)

Der Reinertrag ist der Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

3.5.4 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (NR. 1.3.0.2 DER ANLAGE 2)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst.

Der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks (z.B. Mietwohngrundstück, gemischt genutztes Grundstück, Geschäftsgrundstück, gewerbliches Grundstück oder ähnliches) und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Dabei soll auf den vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen werden (§ 11 WertV). Ist für das Grundstück kein am regionalen Markt orientierter Liegenschaftszinssatz feststellbar, so kann auf Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten, die auch in anderen Gemeinden liegen können, zurückgegriffen werden.

Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der üblichen steuerlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Besondere Ertragsverhältnisse auf Grund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen bedürfen dagegen einer eigenständigen Berücksichtigung (vgl. Nrn. 3.5.1, 3.5.8 und 4.3).

3.5.5 BODENWERT UND BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG (NR. 1.3.4 DER ANLAGE 2)

Bei Anwendung des umfassenden Ertragswertverfahrens (vgl. Nr. 3.5 a) auf der Grundlage der Anlage 2 wird der Reinertrag in einen Bodenwert- und einen Gebäudewertanteil aufgespalten, indem der Reinertrag um den Betrag vermindert wird, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt (Bodenwertverzinsungsbetrag).

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen.

Bei der Bestimmung des für den Bodenwertverzinsungsbetrag maßgeblichen Bodenwerts sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Ist die vorhandene Grundstücksfläche größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist nach rechtlichen Gegebenheiten eine höherwertige, selbstständige Nutzung der Mehrfläche zulässig und möglich, so ist diese Mehrfläche beim Ansatz des maßgeblichen Bodenwerts nicht zu berücksichtigen.
- b) Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Abgaben und Beiträgen (z.B. Erschließungsbeitrag) bestimmt sich der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem abgaben- und beitragsfreien Zustand.
- c) Bei der Ermittlung des Kaufpreises eines bebauten Grundstücks bei gleichzeitiger verbilligter und unentgeltlicher Abgabe des Grund und Bodens ist der Bodenwertverzinsungsbetrag auf der Grundlage des üblichen Bodenwerts zu ermitteln.

In den Fällen a bis c kann es im Ergebnis erforderlich werden, dass in das Ertragswertverfahren zwei unterschiedliche Bodenwerte eingeführt werden müssen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (z.B. zum Zwecke der Zwischennutzung) ist der aus Vergleichspreisen (Bodenrichtwerten) unbebauter Grundstücke abgeleitete Bodenwert um die gewöhnlichen Freilegungskosten zu vermindern. Der verminderte Bodenwert ist sowohl bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags als auch bei dem unter Nr. 1.1.6 der Anlage 2 auszuweisenden Bodenwert anzusetzen.

3.5.6 GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER
(NR. 1.0.2.2 DER ANLAGE 2)

Grundsätzlich kommt es bei der Verkehrswertermittlung stets auf die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen an; die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Dies gilt auch dann, wenn die Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt wird.

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sind nach Art und Eigenschaften der Gebäude und insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudeausbaus abzuschätzen.

3.5.6.1 GESAMTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.0.2.2 DER ANLAGE 2)

Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die in der Anlage 4 für die einzelnen Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu wertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

3.5.6.2 RESTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.0.2.2 DER ANLAGE 2)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 23 Abs. 2 WertV).

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Modernisierung bzw. Erneuerung von einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen oder den künftigen wirtschaftlichen Anforderungen an Art und Ausstattung entsprechen.

Es ist die Restnutzungsdauer zu wählen, die die wirtschaftlich sinnvollste Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Mit abnehmender Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kommt der richtigen Einschätzung der Restnutzungsdauer eine zunehmende Bedeutung zu.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage vgl. Nr. 3.5.5.

Bei Grundstücken mit mehreren aufstehenden Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwangsläufig nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

3.5.7 VERVIELFÄLTIGER (NR. 1.3.6 DER ANLAGE 2)

Der Vervielfältiger für die Ermittlung des Ertragswerts ist aus der Tabelle Anlage 5 nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz zu entnehmen. Dabei handelt es sich um den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente, die auch im Falle einer monatlich vorschüssigen Zahlungsweise Anwendung finden kann. Bei auf mehrere Monate angelegter vorschüssiger Zahlungsweise (z.B. viertel-, halb- oder jährlich) muss dem besonders durch Angleichung des entsprechenden Vervielfältigers Rechnung getragen werden.

3.5.8 ZU- UND ABSCHLÄGE (NR. 1.3.8 DER ANLAGE 2)

Soweit Erträge oder Kosten nach den vorstehenden Regelungen noch nicht berücksichtigt sind, wie Einnahmen aus besonderen Nutzungen von Gebäuden oder sonstigen Grundstücksflächen oder Kosten für eine unterlassene Instandhaltung (Instandhaltungsstau) sowie eine Beeinflussung des Ertrags durch besondere miet- oder wohnungsrechtliche Bindungen, ist dies durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Wert zu berücksichtigen (vgl. Nr. 3.5.1).

Weist ein Objekt Baumängel oder Bauschäden (vgl. Nr. 3.6.1.1.8) auf und soll der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Kosten für deren Beseitigung sowie unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierung ermittelt werden, sind entsprechend dem geplanten Bauzustand eines mangelfreien und ggf. modernisierten Objekts:

- die nachhaltig erzielbaren Erträge (Nettokaltmieten),
- die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten (insbesondere Höhe der laufenden Instandhaltungskosten) und
- die ggf. auf der Grundlage einer Modernisierung verlängerte Restnutzungsdauer

zu Grunde zu legen und das Ergebnis der Wertermittlung um die aufzuwendenden Kosten (getrennt nach Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen) zu vermindern.

Nur in bestimmten Fällen sind die Instandsetzungskosten in voller Höhe wertmindernd zu berücksichtigen (z.B. bei zwingend erforderlichen Maßnahmen; vgl. auch Nrn. 3.6.1.1.8, 3.6.1.1.9).

Soweit eine Verpflichtung zum Erhalt der baulichen Anlage nicht besteht, ist bei überdurchschnittlichen Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Bauschäden im Verhältnis zum Gebäudeertragswert des instand gesetzten Gebäudes zu prüfen, ob sachgerechte Ergebnisse unter Zugrundelegung des gegebenen Erhaltungszustands oder eines sofortigen Rückbaus des Gebäudes erzielt werden können.

3.6 SACHWERT (NR. 1.4 DER ANLAGE 2)

Der Sachwert umfasst den Bodenwert sowie den Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen (§ 21 WertV).

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 2.3 für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke gelten sinngemäß.

Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, bauliche Außenanlagen (z.B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen) und besondere Betriebseinrichtungen (z.B. Tresor- und Tankanlagen, Förderanlagen).

Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.

Die Werte der einzelnen baulichen Anlagen sind getrennt zu ermitteln.

3.6.1 WERT DER BAULICHEN ANLAGEN AM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung des Wertermittlungsobjekts am Wertermittlungstichtag aufzuwenden wären (Ersatzbeschaffungskosten).

3.6.1.1 WERT DER GEBÄUDE (NR. 1.4.1 DER ANLAGE 2)

Grundsätzlich kann der Herstellungswert eines Gebäudes ermittelt werden:

- a) auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bezogen auf eine geeignete Bezugseinheit (Normalherstellungskosten),
- b) nach gewöhnlichen Herstellungskosten für einzelne Bauleistungen oder
- c) nach den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist das Vorliegen geeigneter Normalherstellungskosten. Geeignet sind Normalherstellungskosten, wenn sie sich auf Gebäude beziehen, die dem zu wertenden Gebäude vor allem bezüglich der Gebäudeart, Bauweise, Bauausführung und Ausstattung hinreichend entsprechen.

Zur Ermittlung des Herstellungswerts eines Gebäudes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächen- oder Raumeinheit mit der Fläche oder dem Rauminhalt des zu wertenden Gebäudes zu vervielfachen.

Bei der Ermittlung der Flächen oder des Rauminhalts sind dieselben Berechnungsvorschriften anzuwenden, wie sie für die Ableitung der Normalherstellungskosten gelten.

Die Normalherstellungskosten sind in möglichst aktueller Höhe für unterschiedliche Gebäudarten getrennt anzusetzen.

Im Falle einer anstehenden zukünftigen Nutzungsänderung ist die Ermittlung des Herstellungswerts nur auf die Gebäudeteile zu beschränken, die auch zukünftig Weiterverwendung finden.

Bei der Überführung der bisherigen Nutzung in eine Anschlussnutzung sind die Kosten für Freilegung, Teilabbruch- und Sicherungsmaßnahmen ebenso zu berücksichtigen wie die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile.

3.6.1.1.1 NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN 2000 - NHK 2000 (NR. 1.4.1.1 DER ANLAGE 2)

Auf der Grundlage der sich aus Anlage 7 ergebenden Normalherstellungskosten 2000 werden die gewöhnlichen Herstellungskosten einschließlich einer 16%igen Mehrwertsteuer bezogen auf die Preisbasis 2000 entsprechend dem Gebäudetyp, dem Baujahr und dem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts bestimmt.

Sie können zur Ermittlung des Sachwerts von Gebäuden herangezogen werden, wenn keine anderen zuverlässigen Erfahrungswerte über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarkts zur Verfügung stehen.

Insbesondere im Hinblick auf die für die älteren Baujahrsklassen ausgewiesenen Normalherstellungskosten wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionskosten handelt.

Die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts können sowohl bei den Gebäudetypen als auch bei den Ausstattungsstandards und den Baujahrsklassen durch Interpolation berücksichtigt werden.

Die Normalherstellungskosten 2000 enthalten für jeden Gebäudetyp eine Kurzbeschreibung des Ausstattungsstandards. Der Gegenstand der Wertermittlung ist auf der Grundlage dieser Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren.

Es ist zu beachten, dass die in den Ausstattungsstandards angegebenen Kostengruppen ungleichgewichtig sind und im Einzelfall das zu wertende Objekt zugeordnet werden muss.

Für die Bestimmung der Baujahrsklasse für Gebäude, die überdurchschnittlich instand gehalten, instand gesetzt oder modernisiert wurden, kann von einer entsprechend verjüngten Baujahrsklasse ausgegangen werden, wenn dem nicht bereits durch Zuschläge Rechnung getragen wurde. Bei durchgreifend modernisierten Gebäuden ist fiktiv die Baujahrsklasse zu Grunde zu legen, die dem Standard der Baujahrsklasse entspricht, der durch die Modernisierung herbeigeführt wurde.

Umgekehrt ist eine vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau) durch die Einordnung in eine ältere Baujahrsklasse zu berücksichtigen, wenn dem nicht in anderer Weise Rechnung getragen wurde.

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten differenzieren u.a. nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss.

Ist ein Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut oder ist zusätzlich eine nutzbare (zugängliche) Ebene in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden, sind Zu- bzw. Abschläge von den Normalherstellungskosten oder eine Berechnung im Gebäude-Mix erforderlich (Anlage 6).

Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten ist grundsätzlich die Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987); in besonderen Fällen der Brutto-Rauminhalt (BRI).

3.6.1.1.2 KORREKTURFAKTOREN (NR. 1.4.1.3 DER ANLAGE 2)

Bei Heranziehung der ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind, von landwirtschaftlichen Gebäuden abgesehen, Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße zu berücksichtigen. Dabei sind die ggf. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Korrekturfaktoren oder andere Auswertungen heranzuziehen.

Bei einzelnen Gebäudetypen sind weitere Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts an das Vergleichsobjekt der Normalherstellungskosten 2000 erlauben.

Die sich hier ergebenden Zu- bzw. Abschläge sind durch Multiplikation mit den Tabellenwerten der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen.

3.6.1.1.3 BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (NR. 1.4.1.5 DER ANLAGE 2)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche enthält Anlage 6.

Eine detaillierte Berechnung der Brutto-Grundfläche ist beizufügen.

3.6.1.1.4 BAUNEKENKOSTEN (NR. 1.4.1.6 DER ANLAGE 2)

Baunebenkosten sind die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie die unmittelbar mit der Herstellung der baulichen Anlagen erforderlichen Kosten der Finanzierung.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2000 nicht enthalten und müssen demzufolge noch zusätzlich berücksichtigt werden. Anhaltspunkte für durchschnittliche Baunebenkosten sind auf den einzelnen Gebäudetypenblättern der NHK 2000 aufgeführt.

Mit zunehmendem Gebäudesachwert vermindern sich die relativen Baunebenkosten.

3.6.1.1.5 BAUPREISINDEX (NR. 1.4.1.7 DER ANLAGE 2)

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Herstellungswert ist in der Regel auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (Baupreisindex) des Statistischen Bundesamtes (Internetadresse www.destatis.de) bzw. der Statistischen Landesämter mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

3.6.1.1.6 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.4.1.9 DER ANLAGE 2)

Zum Ansatz der Gesamt- und Restnutzungsdauer vergleiche die Ausführungen unter Nr. 3.5.6. Anhaltspunkte für die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäudetypen enthält die Anlage 4 sowie die Ausführungen unter Nr. 3.6.1.1.1.

3.6.1.1.7 WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS (NR. 1.4.1.9 DER ANLAGE 2)

Der auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes.

Soweit es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss dieser Wert entsprechend dem Alter des Gebäudes gemindert werden.

Die Alterswertminderung wird in einem Vomhundertsatz des Gebäudeherstellungswerts ausgedrückt.

Dabei wird die für den jeweiligen Gebäudetyp übliche Gesamtnutzungsdauer (vgl. Nr. 3.5.6.1) der ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerten oder durch unterlassene Instandhaltung oder anderen Gegebenheiten verkürzten Restnutzungsdauer (vgl. Nr. 3.5.6.2) gegenübergestellt.

Die zur Zeit überwiegend in der Praxis angewandten Abschreibungstabellen sind in der Anlage 8 wiedergegeben.

Die Art der Abschreibung ist anzugeben und zu begründen.

3.6.1.1.8 WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGELN UND BAUSCHÄDEN
(NR. 1.4.1.10 DER ANLAGE 2)

Baumängel entstehen während der Bauzeit. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z.B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und unzuweckmäßige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung; dazu gehören z.B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Eine Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden ist nur dann anzusetzen, wenn diese nicht schon auf andere Weise wertmindernd berücksichtigt wurden.

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können folgendermaßen berücksichtigt werden:

- durch Verminderung des angesetzten Herstellungswerts,
- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer,
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten (in v.H. der Gebäudeherstellungskosten) unter Verwendung von Bauteiltabellen,
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten.

Bei der letztgenannten Verfahrensweise muss beachtet werden, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Aus diesem Grund ist es in der Regel notwendig, die nach den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelten Schadensbeseitigungskosten unter Anwendung des unter Nr. 3.6.1.1.7 aufgeführten Alterswertminderungssatzes zu kürzen (vgl. Nr. 3.5.8).

Welche dieser Verfahrensweisen sachgerecht ist, hängt vom Einzelfall ab und sollte vom Standpunkt eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers betrachtet werden. In jedem Fall sind Doppelberücksichtigungen zu vermeiden.

3.6.1.1.9 SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE (NR. 1.4.1.11 DER ANLAGE 2)

Wertbeeinflussende Umstände, die bisher nicht erfasst oder berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 25 WertV). Als solche Umstände kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 WertV maßgeblichen Nutzung.

Eine Wertminderung auf Grund überhoher Geschosshöhen entfällt bei der Wertermittlung von Gebäuden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (vgl. Anlage 6), deren Bezugseinheit die Brutto-Grundfläche ist. In diesen Fällen ist jedoch zu prüfen, ob nicht überhohe Geschosshöhen entsprechend den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehr zu einer Werterhöhung führen können.

3.6.1.1.9.1 WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG (NR. 1.4.1.12 DER ANLAGE 2)

Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Wertminderung neben dem Ansatz der normalen Alterswertminderung kommt in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt seine volle wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit auch bei möglicher anderweitiger Verwendung verloren hat.

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht, die in Vomhundertsätzen als Abschläge zu berücksichtigen sind:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung, letzteres vor allem bei gewerblichen oder öffentlichen Zweckbauten,
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes, unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und zueinander,
- Strukturänderung, Zweckentfremdung, nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung auf Grund Gestaltung und Alters der Gebäude,
- wirtschaftliche Überalterung (allgemeine Nutzungsmöglichkeit).

Die wirtschaftliche Wertminderung der Außenanlagen ist abhängig von der wirtschaftlichen Wertminderung der Gebäude, wenn sie deren Schicksal teilen.

3.6.1.1.9.2 ERHEBLICHE ABWEICHUNG DER TATSÄCHLICHEN VON DER NACH § 5 ABS. 1 WERTV MAßGEBLICHEN NUTZUNG (NR. 1.4.1.13 DER ANLAGE 2)

Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen Nutzung und der rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung und wird dadurch die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks tatsächlich eingeschränkt oder wird durch die tatsächliche Nutzung die rechtlich zulässige Nutzung überschritten, so kann hierdurch eine Minderung oder Erhöhung des Gesamtwerts des Grundstücks begründet sein (vgl. § 5 Abs. 1 WertV sowie Nr. 2.3.4.6). Dieser durch die vorhandene Bebauung bedingten Wertminderung oder Werterhöhung ist durch einen entsprechenden Abschlag oder Zuschlag Rechnung zu tragen. Die Höhe der Wertminderung oder -erhöhung ist insbesondere vom Ausmaß dieses Missverhältnisses und von der Restnutzungsdauer der vorhandenen Bebauung abhängig.

3.6.1.2 WERT DER BAULICHEN AUßENANLAGEN (NR. 1.4.2.1 DER ANLAGE 2)

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen erfolgt in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

3.6.1.3 WERT DER BESONDEREN BETRIEBSEINRICHTUNGEN (NR. 1.4.2.2 DER ANLAGE 2)

Der Wertanteil der besonderen Betriebseinrichtungen ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit diese nicht bereits mit den nach § 22 WertV angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt wurden.

Wenn erforderlich, kann der Wert der besonderen Betriebseinrichtungen aus Erfahrungssätzen abgeleitet werden.

3.6.2 WERT DER SONSTIGEN ANLAGEN (NR. 1.4.2.4 DER ANLAGE 2)

Der Wertanteil der sonstigen Anlagen, wie Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind.

Wenn erforderlich, kann der Wert der sonstigen Anlagen aus Erfahrungssätzen oder aus den gewöhnlichen Herstellungskosten, bei forstlichem Aufwuchs nach dem Abtriebswert (vgl. WaldR 2000) abgeleitet werden.

3.7 VERKEHRSWERT – MARKTWERT (NR. 1.5 DER ANLAGE 2)

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB, § 7 WertV) ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Soweit mit den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren herangezogenen Daten die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht hinreichend Berücksichtigung finden kann, ist die Angebots- und Nachfragesituation zu ergründen, darzulegen und ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte zu berücksichtigen. Die Mittelbildung des Sach- und Ertragswerts stellt in der Regel keine geeignete Methode zur Ableitung des Verkehrswerts dar.

Das Ergebnis der Sach- bzw. Ertragswertermittlung ist umso kritischer zu würdigen, je größer die beim Übergang vom Sach- bzw. Ertragswert zum Verkehrswert anzubringenden Marktkorrekturen ausfallen. Hohe Marktanpassungskorrekturen sprechen gegen die Eignung des jeweils angewandten Verfahrens.

3.8 WERTERHÖHENDE INVESTITIONEN DRITTER

Werterhöhende Investitionen Dritter sind gesondert zu bezeichnen, soweit sie nicht abgelöst oder durch verbilligte Miete verrechnet sind.

Es sind dabei in der Regel anzugeben:

- Investitionskosten nach Baujahren getrennt mit Angabe der Art der baulichen Maßnahmen,
- Investitionsförderung,
- Investitionswert.

Sofern vertragliche Regelungen nicht entgegenstehen, ist der Investitionswert gleich der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks mit Berücksichtigung der Investition und dem Wert desselben Grundstücks ohne Berücksichtigung der Investition am gleichen Wertermittlungstichtag. Dies trifft sowohl für die Ermittlung der Verkehrswerte im Vergleichs-, Ertrags- als auch im Sachwertverfahren zu.

ZWEITER TEIL

ZUSÄTZLICHE RICHTLINIEN FÜR TEILBEREICHE

4 GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

4.1 VORBEMERKUNG

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

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

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

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

Die Reallast (z.B. im Rahmen des Altenteilsrechts: u.a. Pflegeverpflichtung, Zahlung einer Rente, Lieferung von Nahrung, Energie, Wasser u.ä.) gewährt kein unmittelbares Nutzungsrecht am Grundstück. Das Grundstück haftet jedoch für die Entrichtung der Leistungen. Nur soweit die Reallast nicht abgelöst wird, kann ein Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks bestehen.

Rechte oder Belastungen (z.B. Vorkaufsrechte) sowie schuldrechtliche Verpflichtungen (zu Geld- oder Pflegeleistungen) ohne dingliche Sicherung, die mit der Nutzung des Grundstücks nicht im Zusammenhang stehen, haben in der Regel keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert.

Entscheidend für die Beeinträchtigung des Grundstücks ist nicht nur die rechtlich mögliche, sondern auch die tatsächlich vorhandene sowie die absehbare Inanspruchnahme und die Auswirkung auf das gesamte Grundstück.

Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z.B. im Grundbuch, Altlastenkataster) mit einer Wertminderung reagieren (z.B. Unterfahrung in großer Tiefe).

Für den Fall einer Zwangsvollstreckung kann auch der Rang eines Rechts dessen Wert beeinflussen.

Bei Belastungen von Teilflächen, z.B. linienhaften Belastungen wie Leitungs- und Wegerechten, ist stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen.

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

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

Hierzu enthalten die Anlagen 12 – 22 insgesamt 24 schematisch vereinfachte Beispielrechnungen.

Die in den Beispielrechnungen angesetzten Werte sind nicht verallgemeinerungsfähig, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu ermitteln.

4.2 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Gegenstand der Wertermittlung können sowohl das Recht oder die Belastung als auch das mit dem Recht belastete oder das begünstigte Grundstück sein.

Zur Wertermittlung ist in erster Linie das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Erst wenn hierfür nicht ausreichend verwertbare Daten vorliegen, sind andere geeignete Verfahren anzuwenden (vgl. Nr. 1.5.5). Vor allem für diesen häufig anzutreffenden Fall gelten die folgenden Hinweise.

Ausgangspunkt der Wertermittlung des belasteten bzw. des begünstigten Grundstücks ist in der Regel dessen Verkehrswert bzw. der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung bzw. Begünstigung durch das Recht.

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

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

Ist für die Einräumung eines Rechts künftig noch eine einmalige oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen, so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung bzw. bei der Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Ist sie z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich die Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus.

Wird die Grundstücksqualität durch das Recht geändert (wie Fortfall der Baulandqualität durch ein Aussichts- oder Leitungsrecht oder Entstehen von Baulandqualität durch ein Wege-

recht), so ist für die Ermittlung des Grundstückswerts die durch das Recht geänderten Qualität entscheidend.

Zur Wertermittlung befristeter Rechte oder Belastungen ist der jährliche Vor- bzw. Nachteil über die Restlaufzeit zu kapitalisieren.

Hierbei ist zu unterscheiden, ob sie

- auf einen festen Zeitraum bezogen sind oder
- mit dem Ableben des Berechtigten erlöschen.

Sind Rechte oder Belastungen auf feste Zeiträume bezogen, ist mit Zeitrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren.

Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren, bei mehreren Berechtigten mit verbundenen Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.

Den Berechnungen ist in der Regel jeweils der angemessene, nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen, der nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen ist und in allen behandelten Fällen zu hinreichend genauen Ergebnissen führt.

Soweit im Folgenden keine besonderen Hinweise gegeben werden, sind die Grundsätze des Ersten Teils dieser Richtlinie zu beachten.

4.3 ERBBAURECHT UND ERBBAUGRUNDSTÜCK

4.3.1 GRUNDSÄTZE

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere

- der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses und
- seiner Anpassungsmöglichkeiten,
- der Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung

sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln.

Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins).

Bezüglich der Anpassungsmöglichkeiten ist zu unterscheiden, ob das Grundstück Wohnzwecken dient oder anderweitig genutzt wird. Denn die Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses sind bei Wohnnutzung im Allgemeinen begrenzt auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse². Die Berücksichtigung von Änderungen der Bodenwertverhältnisse ist in der Regel ausgeschlossen (vgl. § 9a ErbbauVO). Bei Erbbaurechtsverträgen, die keine Regelung über die Anpassung enthalten, kann bei langen Laufzeiten ein Anpassungsanspruch wegen Wegfalls der objektiven Geschäftsgrundlage bestehen.³

Für den Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBERG) wird auf dessen § 46 und für den Anwendungsbereich des Erholungsnutzungsgesetzes (ErholNutzG) auf dessen § 4 hingewiesen.

Es ist zu beachten, dass bei Gesamtlaufzeiten des Erbbaurechtsvertrags unter 30 Jahren das Genehmigungserfordernis nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PreisAngG) besteht.

Einflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen, die erheblich von den regional üblichen Vertragsgestaltungen abweichen (wie z.B. fehlende Wertsicherungsklauseln oder der Ausschluss der Anpassung), können wertbeeinflussend sein und sind gesondert zu bewerten, wenn sie nicht bei der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses berücksichtigt wurden. Die üblichen Vertragsklauseln können bei den führenden Erbbaurechtsgebern (z.B. Kirchen, Gemeinden, Wohnungsbaugenossenschaften) erfragt werden. Als Anhalt kann auch der Mustererbbaurechtsvertrag des Deutschen Städtetages herangezogen werden (vgl. Anlage 10).

Der Umstand, dass ein Grundstück bereits bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bebaut war, wird ggf. durch die Vereinbarung eines erhöhten Erbbauzinses berücksichtigt.

Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

4.3.2 WERT DES ERBBAURECHTS (ANLAGEN 12, 14)

4.3.2.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (BEISPIELRECHNUNG NR. 1)

Als Vergleichspreise sind Verkäufe von bebauten Erbbaurechten zu Grunde zu legen.

Vergleichsgrundstücke sind möglichst

- innerhalb der gleichen Grundstücksart,

² Nach der Rechtssprechung des BGH wird unter dem Begriff „allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“ ein Mittel aus der Änderung der Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Haushalts mit mittlerem Einkommen und der Änderung des Bruttoeinkommens der Industriearbeiter und der Angestellten in Industrie und Handel verstanden. Es ist jedoch zu beachten, dass der Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushalts vom Statistischen Bundesamt nicht mehr ermittelt wird. An seine Stelle ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland getreten.

³ BGH Urteil vom 3. Mai 1985 V ZR 23/84: „Bei der Beurteilung, ob der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins noch als eine wenigstens annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht angesehen werden kann, ist die Grenze grundsätzlich bei einem Kaufkraftschwund dieses Entgelts um mehr als 60% zu ziehen“ (Leitsatz Nr. 2).

Dies entspricht einer Erhöhung des Verbraucherpreisindex zwischen den Stichtagen um 150%.

- mit etwa gleich großer Höhe des erzielbaren Erbbauzinssatzes,
- aus Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau,
- mit etwa gleicher Restlaufzeit und
- mit etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung (Wertsicherungsklauseln)

zu wählen.

Das grundsätzlich vorrangige Vergleichswertverfahren ist allerdings in der Praxis nur anwendbar, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen.

Ggf. kann der Verkehrswert durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaurecht⁴ auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ermittelt werden.

Durch Analyse einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise lässt sich grundsätzlich der Einfluss von Merkmalen des Erbbaurechts auf den Verkehrswert feststellen.

Werden derartige Untersuchungen durchgeführt oder liegen sie vor, können die Ergebnisse dann zur Wertermittlung verwendet werden, wenn sie sachlich und räumlich dem zu bewertenden Objekt entsprechen bzw. zuvor die Gültigkeit der jeweiligen Untersuchungsergebnisse überprüft wurde.

4.3.2.2 FINANZMATHEMATISCHE METHODE

Die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor⁵ für das Erbbaurecht anzuwenden.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder Ausschluss einer Anpassung) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

4.3.2.2.1 BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS (BEISPIELRECHNUNG NR. 2)

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muß.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

⁴ Soweit Vergleichs- bzw. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte und für Erbbaugrundstücke auf Grund regionaler Analysen vorliegen, ist ihre Anwendbarkeit über die untersuchte Region hinaus im Einzelfall zu prüfen.

⁵ vgl. Fußnote 4

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

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

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

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

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

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude⁶ bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) des Erbbaurechts.

Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel von dem nach dem Ersten Teil dieser Richtlinie ermittelten Sachwert bzw. Ertragswert des Gebäudes auszugehen.

Nach § 27 ErbbauVO hat der Grundstückseigentümer vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

- wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist (Beispielrechnungen Nrn. 6, 7).

⁶ Der Begriff „Gebäude“ wird im Zusammenhang mit den Ausführungen zum Erbbaurecht entsprechend dem Begriff „Bauwerk“ im Sinne der ErbbauVO verwendet und erfasst inhaltlich die baulichen Anlagen im Sinne Nr. 3.6 des Ersten Teils).

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

4.3.3 WERT DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS (ANLAGEN 13, 15)

4.3.3.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (BEISPIELRECHNUNG NR. 4)

Als Vergleichspreise sind Verkäufe von Erbbaugrundstücken zu Grunde zu legen.

Vergleichsgrundstücke sind möglichst

- innerhalb der gleichen Grundstücksart,
- mit etwa gleich großer Höhe des erzielbaren Erbbauzinssatzes,
- aus Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau,
- mit etwa gleicher Restlaufzeit und
- mit etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung (Wertsicherungsklauseln)

zu wählen.

Das grundsätzlich vorrangige Vergleichswertverfahren ist allerdings in der Praxis nur anwendbar, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen.

Ggf. kann der Verkehrswert durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaugrundstück⁷ auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ermittelt werden.

Durch Analyse einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise lässt sich grundsätzlich der Einfluss von Merkmalen des Grundstücks und des Erbbaurechtsvertrags auf den Verkehrswert des Erbbaugrundstücks feststellen.

Werden derartige Untersuchungen durchgeführt oder liegen sie vor, können die Ergebnisse dann zur Wertermittlung verwendet werden, wenn sie sachlich und räumlich dem zu bewertenden Objekt entsprechen bzw. zuvor die Gültigkeit der jeweiligen Untersuchungsergebnisse überprüft wurde.

4.3.3.2 FINANZMATHEMATISCHE METHODE

Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt (vgl. Nr. 4.3.3.2.2).

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht.

⁷ Vgl. Fußnote 4

Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nähert sich bei kurzen Restlaufzeiten dem unbelasteten Bodenwert.

4.3.3.2.1 BODENWERTANTEIL DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNGEN NR. 5)

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe

- des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und
- den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen zu ermitteln.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor⁸ für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

4.3.3.2.2 GEBÄUDEWERTANTEIL DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNGEN NR. 8, 9)

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn

- die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

⁸ Vgl. Fußnote 4

Dieser Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts des Gebäudes an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat. Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.

4.4 WOHNUNGSRECHT, NIEßBRAUCH (ANLAGEN 16, 17, 18, 19)

4.4.1 GRUNDSÄTZE

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) werden zugunsten einer bestimmten Person bestellt. Sie erlöschen in der Regel mit dem Tode des Berechtigten und damit zu einem unbestimmten Zeitpunkt. Die Rechte erlöschen darüber hinaus mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung oder, soweit keine Wiederaufbauverpflichtung (z.B. auf Grund vertraglicher Vereinbarungen oder landesrechtlicher Bestimmungen) besteht, mit der Zerstörung des Gebäudes. Auch in diesen Fällen bleibt die Dauer des Rechts bzw. der Belastung vom Erleben des Berechtigten abhängig.

Das Wohnungsrecht und der Nießbrauch sind grundsätzlich nicht übertragbar. Eine Wertermittlung des Rechts erfolgt insbesondere für Zwecke der Ablösung.

Nießbrauch und Wohnungsrecht haben neben vielen Gemeinsamkeiten u.a. den Unterschied, dass beim Nießbrauch der Berechtigte in der Regel alle Nutzungen aus dem Grundstück ziehen kann, während das Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Wesentlichen nur die Wohnnutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils gestattet.

Nießbrauchberechtigter und Wohnungsrechtsinhaber sind nach § 1041 BGB nur im Rahmen gewöhnlicher Unterhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Sache verpflichtet. Darüber hinaus ist der Nießbrauchberechtigte nach § 1047 BGB zur Tragung bestimmter Lasten verpflichtet (u.a. Hypothekenzinsen).

Sowohl beim Nießbrauch als auch beim Wohnungsrecht sind die jeweiligen schuldrechtlichen Vereinbarungen zu beachten. Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist daher zu klären, ob ein Recht befristet oder auf Lebenszeit, entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und evtl. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen. Die Höhe der vom Berechtigten bzw. vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten bzw. Lasten können sowohl den Wert des Rechts als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen.

Ist der Rechtsinhaber (z.B. nach § 1047 BGB oder nach vertraglicher Vereinbarung) zur Zahlung von Kosten und Lasten verpflichtet (z.B. Zahlungsverpflichtungen aus Abteilung III des Grundbuchs, nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten) die normalerweise vom Grundstückseigentümer getragen werden, ist zu beachten, dass diese Kosten und Lasten bei der Wertermittlung des Rechts ausgehend vom Rohertrag wertmindernd angesetzt werden. Damit reduziert sich zugleich die Wertminderung des belasteten Grundstücks.

4.4.2 WERT DES WOHNUNGSRECHTS BZW. DES NIEßBRAUCHS
(BEISPIELRECHNUNGEN NR. 10, 11, 14, 15)

4.4.2.1 WIRTSCHAFTLICHER VORTEIL FÜR DEN BERECHTIGTEN

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

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

Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Berechtigten zu tragenden Kosten und Lasten ist wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden.

Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

4.4.2.2 SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Die Unkündbarkeit und auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale des Nießbrauchs und des Wohnungsrechts. Soweit diese Merkmale nicht bereits beim Ansatz der Miete bzw. des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt wurden, sind sie durch Zuschläge zu berücksichtigen.

4.4.2.3 LEIBRENTENBERECHNUNG

Da das Recht an das Leben gebunden ist, erfolgt für natürliche Personen die Ermittlung des Werts des Rechts mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren.

Dabei sind die zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Versicherungsbarwerte (Leibrentenbarwertfaktoren) des Statistischen Bundesamtes zu Grunde zu legen⁹. Bei mehreren Berechtigten ist der Leibrentenbarwertfaktor für Verbindungsrenten anzusetzen¹⁰.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten zu bestimmen.

Es ist zu beachten, dass die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Leibrentenbarwertfaktoren die Lebenserwartung einschließlich der jeweiligen Überlebenswahrscheinlichkeit berücksichtigen. Ein gesonderter Ansatz der Wahrscheinlichkeit, dass der Berechtigte seine statistisch ermittelte Lebenserwartung überschreitet, ist daher nicht vorzunehmen.

⁹ Aktuelle Leibrentenbarwertfaktoren werden unter dem Titel „Kommutationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten 200.../200...(Tabellen zur jährlich und monatlich vorschüssigen Zahlungsweise)“ als Versicherungsbarwerte (\ddot{a}_x) vom Statistischen Bundesamt zu den jeweils aktuell erscheinenden Sterbetafeln herausgegeben.

¹⁰ Aktuelle Leibrentenbarwertfaktoren für Verbindungsrenten werden unter dem, unter Fußnote 9 genannten Titel als Versicherungsbarwerte (\ddot{a}_{xy}) vom Statistischen Bundesamt zu den jeweils aktuell erscheinenden Sterbetafeln herausgegeben.

Soweit für den Wertermittlungsstichtag keine aktuellen Leibrentenbarwertfaktoren vorliegen, sind die letzten zuvor herausgegeben Faktoren zu Grunde zu legen und entsprechend anzupassen.

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

Ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.

4.4.3 WERT DES MIT WOHNUNGSRECHT BZW. NIEßBRAUCH BELASTETEN GRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNGEN NR. 12, 13, 16, 17)

4.4.3.1 WERTMINDERUNG DURCH DAS RECHT

Bei **Ertragswertobjekten** ergibt sich die wirtschaftliche Wertminderung in der Regel aus

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

Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten durch den Berechtigten ist werterhöhend zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden.

Die Wertminderung durch das Recht ergibt sich aus dem kapitalisierten Nachteil des Grundstückseigentümers über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

Bei üblicherweise **selbst genutzten Objekten** wie Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entspricht der Wert des Rechts in der Regel nicht der Wertminderung des belasteten Grundstücks.

In diesem Fall ist zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks in der Regel mit Hilfe des Sachwertverfahrens (Nr. 3.6) zu ermitteln. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre zu Grunde gelegt, den das Gebäude nach Ablauf des Rechts noch hat. Der so ermittelte Wert wird mit Hilfe des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors¹¹ abgezinst. Zusätzlich sind die vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten wertmindernd zu berücksichtigen.

4.4.3.2 SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Sonstige Beeinträchtigungen sind ggf. zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen.

¹¹ an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor $f_x = 1 - (\ddot{a}_x - 1) \times p$ wobei der Leibrentenbarwertfaktor (\ddot{a}_x) aus der Tabelle des Statistischen Bundesamtes (vgl. Fußnote 9) entnommen wird und p dem angemessenen Zinssatz (dezimal) entspricht

4.4.3.3 LEIBRENTENBERECHNUNG

Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist generell der entsprechende, für Ertragswertobjekte übliche Zinssatz zu Grunde zu legen.

Soweit die Dauer der Belastung bei natürlichen Personen an das Leben gebunden ist, wird der Kapitalisierung bzw. der Abzinsung der Leibrentenbarwertfaktor des Statistischen Bundesamtes bzw. der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt. Die diesbezüglichen Ausführungen unter 4.4.1.2 gelten sinngemäß.

4.5 GRUNDDIENSTBARKEITEN UND BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEITEN

4.5.1 GRUNDSÄTZE

Die Grunddienstbarkeit wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks begründet. Sie schränkt die Befugnisse des Eigentümers des belasteten Grundstücks insoweit ein, als er etwas zu dulden oder zu unterlassen hat. Die Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch in Abteilung II des belasteten Grundstücks eingetragen und ist als dingliches Recht Bestandteil des begünstigten Grundstücks (§ 96 BGB).

Die Möglichkeiten zur Einwirkung auf Grund einer Grunddienstbarkeit sind in § 1018 BGB aufgeführt. Demnach sind Benutzungsrechte (u.a. Wegerecht, Leitungsrecht), Ansprüche auf Unterlassungen von Nutzungen oder Handlungen (u.a. Bebauungsbeschränkungen) und der Ausschluss der Ausübung eines Rechts zu unterscheiden.

Art und Umfang der Belastung ergeben sich aus der Grundbucheintragung und der zu den Grundakten gehörenden Eintragungsbewilligung.

Bei der Bewertung von Grunddienstbarkeiten sind ggf. u.a. zu berücksichtigen:

- die jeweilige Änderung der Nutzungsmöglichkeit des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks,
- die eingetretene Lageverbesserung des begünstigten Grundstücks (soweit nicht bereits mit der Nutzungsänderung berücksichtigt) unter Berücksichtigung der jeweiligen Art der Nutzung,
- die eingetretenen Wertminderungen des belasteten Grundstücks, die auch dann gegeben sein können, wenn keine Ertragseinbuße vorliegt,
- die für die Begründung der Grunddienstbarkeit vereinbarte Rente und ihre Anpassungsmöglichkeiten.

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

Der Grunddienstbarkeit entsprechende Belastungen können auch als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§ 1090 BGB) zugunsten eines beliebigen Berechtigten begründet werden, wie das in der Regel bei Leitungsrechten der Fall ist.

4.5.2 WEGERECHT (ANLAGE 20)

Ein vereinbartes Wegerecht¹² ist überwiegend als Dauerrecht ohne zeitliche Begrenzung ausgelegt.

4.5.2.1 WEGERECHTSRENTE

Für die Einräumung eines Wegerechts wird entweder eine in der Regel wertgesicherte Wegerechtsrente oder eine Einmalzahlung vereinbart. Beide dienen dem Ausgleich der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Einrichtung des Rechts.

Die Höhe der Wegerechtsrente oder einer entsprechenden Einmalzahlung kann sich je nachdem an der angemessenen Bodenwertverzinsung der Wegerechtsfläche, nach dem Nutzen der Wegerechtsfläche für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks oder den Nachteilen, die sich durch die Einräumung des Rechts für das belastete Grundstück ergeben, orientieren.

4.5.2.2 WERT DES BEGÜNSTIGTEN GRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNG NR. 18)

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich in der Regel durch eine Erhöhung der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit und ist im Allgemeinen nicht identisch mit dem Wertnachteil des belasteten Grundstücks.

Dementsprechend wird der Wert des begünstigten Grundstücks aus dem Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung des Wegerechts ermittelt. Die zu zahlende Wegerechtsrente sowie ggf. weitere mit dem Wegerecht in Zusammenhang stehende Leistungen sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des begünstigten Grundstücks unter Berücksichtigung des Wegerechts und dem Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wegerechts.

4.5.2.3 WERT DES BELASTETEN GRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNG NR. 19)

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch das Recht abzuziehen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Einschätzung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung des Rechts nur auf die vom Wegerecht beanspruchte Fläche auswirkt oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigungen liegen.

Diese Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung auf die Minderung des Bodenwerts der Wegerechtsfläche oder des Gesamtgrund-

¹² Diese Hinweise gelten nicht für das Notwegerecht (§ 917 BGB).

stücks beziehen. Darüber hinaus gehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

Die zu erzielende Wegerechtsrente ist werterhöhend zu berücksichtigen.

4.5.3 LEITUNGSRECHT (ANLAGE 21; BEISPIELRECHNUNGEN NR. 20, 21)

Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen über ein fremdes Grundstück kann ein Leitungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit aber auch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bestellt werden.

Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Zudem kann das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder ggf. Erweiterung betreten werden.

Für die Eintragung eines Leitungsrechts wird zum Zeitpunkt der Einräumung des Leitungsrechts eine Entschädigung gewährt, die sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung bemisst.

Wesentliche Parameter für die Bewertung des mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks sind:

- Leitungsart,
- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

Es können sich insbesondere folgende Beeinträchtigungen ergeben:

- eine über die bereits im durchschnittlichen Lagewert (Bodenrichtwert) berücksichtigte weitere Minderung des Lagewerts z.B. durch eine direkte Überspannung des Grundstücks,
- eine Einschränkung der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit.

Im Allgemeinen wird die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstücks an der Art der Leitung und am Umfang des jeweiligen Schutzstreifens bemessen, wobei z.B. auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerte zurückgegriffen werden kann (vgl. Beispielrechnung Nr. 20).

Wenn Leitungsrechte das gesamte Grundstücks beeinträchtigen, ist die Wertminderung auf das gesamte Grundstück zu beziehen (vgl. Beispielrechnung Nr. 21).

Für Leitungen, die in den neuen Bundesländern am 3. Oktober 1990 bereits vorhanden waren, wird auf die Bestimmungen des Grundbuchbereinigungsgesetzes hingewiesen.

4.6 ÜBERBAU (ANLAGE 22)

4.6.1 GRUNDSÄTZE

Der Eigentümer eines Grundstücks, welches zwar rechtswidrig, aber nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich überbaut worden ist, hat den Überbau zu dulden, sofern er dem nicht rechtzeitig widersprochen hat (§ 912 BGB). Wird ein Überbau festgestellt, ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Verursacher des Überbaus den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Da in der Regel nicht davon auszugehen ist, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstücks den Vorteil, den er durch den Überbau erlangt, in absehbarer Zeit aufgeben wird, ist im Falle einer Verrentung von einer Zeitrente auszugehen, deren Dauer unter Berücksichtigung der Möglichkeit nutzungsdauerverlängernder Investitionen einzuschätzen ist. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz. Die üblicherweise jährlich vorschüssige Zahlungsweise ist zu berücksichtigen.

4.6.2 ÜBERBAURENTE (BEISPIELRECHNUNG NR. 22)

Für die Bemessung der Überbaurente ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt. Eine Anpassung der Überbaurente ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Im Zeitverlauf ergibt sich mit der Veränderung der Bodenwerte eine Diskrepanz zwischen der Überbaurente und der tatsächlichen Bodenwertminderung des Grundstücks.

Für die Ermittlung der Überbaurente sind

- die Größe der überbauten Grundstücksfläche und
- der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus festzustellen.

Die Höhe der Überbaurente ermittelt sich aus der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts zum Zeitpunkt des Überbaus.

4.6.3 WERT DES BEGÜNSTIGTEN GRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNG NR. 23)

Der Verkehrswert des begünstigten Grundstücks (Grundstück, von dem überbaut wurde) ergibt sich aus

- dem Bodenwert des Grundstücks abzgl.
- dem Barwert der Überbaurente zzgl.
- dem Gebäudewert (einschließlich Überbau).

4.6.4 WERT DES BELASTETEN (ÜBERBAUTEN) GRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNG NR. 24)

Der Verkehrswert des belasteten (überbauten) Grundstücks ergibt sich aus

- dem Bodenwert des nicht überbauten Grundstücksteils zzgl.

- dem abgezinnten Bodenwert des überbauten Grundstücksteils zzgl.
- dem Barwert der Überbaurente zzgl.
- dem Gebäudewert (ohne Überbau).

Der Bodenwert des belasteten Grundstücks ist in der Regel geringer als der Bodenwert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks, da der Barwert der Überbaurente im Zeitablauf die Wertminderung nicht mehr ausgleicht.

Ggf. sind sonstige Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit des Grundstücks zu berücksichtigen (z.B. durch einen faktisch verschlechterten Zuschnitt des Grundstücks).

5 ZUM BODENWERT IN BESONDEREN FÄLLEN

5.1 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind. Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Es ist zu unterscheiden zwischen Flächen:

- die bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeingebrauch verbleiben (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
- solchen, die einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen (abgehende Gemeinbedarfsflächen) und
- (bislang privatwirtschaftlich genutzten) Flächen, die für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen (künftige Gemeinbedarfsflächen).

5.1.1 BLEIBENDE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

5.1.1.1 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Wert einer Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll (z.B. Konversionsflächen), bemisst sich vorbehaltlich des unter Nr. 5.1.1.3 geregelten Falles nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z.B. militärische Nutzung) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungsituation einschließlich deren Planungsrechte, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergibt (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip). Der Wertermittlung sind der Entwicklungszustand und die Lagemerkmale unmittelbar vor dem Zeitpunkt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbestimmung von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden ist, zu Grunde zu legen.

Wertänderungen, insbesondere Wertverbesserungen auf Grund von Erschließungsmaßnahmen, die der "weichende" Eigentümer durchgeführt oder durch entsprechende Beiträge entgolten hat, sind zu berücksichtigen, soweit sie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten der künftigen Gemeinbedarfsnutzung dienlich sein können.

Soweit Gemeinbedarfsflächen ausnahmsweise einen nicht unwesentlichen nachhaltigen Ertrag bringen, kann der Wert auf der Grundlage des Reinertrags ermittelt werden. Öffentliche Gebühren sind nicht als Erträge zu berücksichtigen.

5.1.1.2 ERSATZBESCHAFFUNG

Ist Ersatzbeschaffung geboten, so sind anstelle des Verkehrswerts der in Anspruch genommenen Fläche die notwendigen Kosten eines etwa bereitgestellten Grundstücks im Rahmen gleichartiger, gleichwertiger, u.U. auch fiktiver Maßnahmen zu Grunde zu legen. Gesetzliche Bestimmungen über den Umfang der Ersatzbeschaffung sind zu berücksichtigen, Vor- und Nachteile sind auszugleichen.

5.1.1.3 UNENTGELTLICHE ÜBERTRAGUNG UND ANERKENNUNGSBETRAG

Im Gemeingebrauch befindliche Gemeinbedarfsflächen sind im Übrigen nicht zu werten, soweit gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine unentgeltliche Übertragung vorsehen. Dies gilt vor allem bei Gemeinbedarfsflächen, die nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Soweit keine derartigen Regelungen bestehen, ist, da grundsätzlich keine rentierliche Nutzung aus den angesprochenen Flächen zu ziehen ist, allenfalls ein geringer Anerkennungsbetrag in Ansatz zu bringen (z.B. bei im Gemeingebrauch befindlichen Verkehrs- und Grünflächen, bei Wechsel der Straßenbaulast von Straßenbaugrundstücken).

Dienen Grundstücke oder Grundstücksteile dem Gemeinbedarf, ohne dass die Eigentums- und Entschädigungsfragen geregelt worden sind, ist allerdings vorab zu klären, ob ein Anspruch auf Entschädigung besteht, der ggf. nach Nummer 5.1.3 zu behandeln ist. Entscheidend ist die nach Landesrecht und nach Ortssatzung mögliche unterschiedliche Regelung.

5.1.2 ABGEHENDE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für den Verkehrswert derartiger Flächen die ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung der Wartezeit maßgebend. Dabei kann der Verkehrswert der umliegenden Grundstücke herangezogen werden.

Soweit Umstände vorhanden sind, die sich wertmindernd gegenüber den angrenzenden Grundstücken auswirken, sind sie angemessen zu berücksichtigen (z.B. Aufwendungen infolge Abbruchs des Straßenkörpers, Rekultivierung).

5.1.3 KÜNFTIGE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Der Wert von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, bestimmt sich nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. In der Regel ist der Wertermittlung der Zeitpunkt zu Grunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung). Bei der Wertermittlung sind die allgemeinen Grundsätze, wie sie sich aus diesen Richtlinien, insbesondere aus Nr. 6 ergeben, uneingeschränkt anzuwenden. Diese Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Grundstücke, die für Zwecke der Verteidigung beschafft werden sollen.

Bei Abtretung von Teilflächen für Zwecke des Gemeinbedarfs vgl. Nr. 5.2.

5.2 TEILFLÄCHEN

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

Bei der Ermittlung des Werts der Teilflächen ist grundsätzlich nach der Differenzmethode zu verfahren; dabei ist der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Abtretung mit dem Wert des Restgrundstücks zu vergleichen. In geeigneten Fällen kommen die Verschiebemethode, Durchschnittswerte oder Bruchteilswerte als Anwendungsfälle der Differenzmethode in Betracht. Die Vorschriften über die im Ersten Teil aufgeführten Verfahren sind entsprechend zu berücksichtigen.

Werden mit der Inanspruchnahme von Teilflächen Gebäude, Außenanlagen oder besondere Betriebseinrichtungen betroffen, so sind deren Wertanteile nach den Grundsätzen des Ersten Teils zu ermitteln.

Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit das Vorhandensein von Außenanlagen (z.B. Aufwuchs) den Wert des Grundstücks beeinflusst.

Andere Vermögensnachteile (z.B. § 96 BauGB), soweit sie bei der Wertermittlung nach den folgenden Nummern nicht berücksichtigt sind, müssen im Rahmen oder zur Abwendung der Enteignung ggf. gesondert erfasst werden.

Das gleiche gilt für Vermögensvorteile, die bei Abtretung der Teilfläche entstehen (z.B. § 93 Abs. 3 BauGB); ggf. können Vor- und Nachteile gleichzeitig ermittelt und miteinander ausgeglichen werden.

Werden Teilflächen eines unbebauten Grundstücks in Anspruch genommen und ändert sich dabei die relative Bebaubarkeit (rechnerische Bebaubarkeit in m²) des Restgrundstücks gegenüber der des ursprünglichen Grundstücks, z.B. infolge einer Verminderung durch rückwärtige Baulinien oder Abstandsflächen bzw. Erhöhung infolge Beibehaltung der ursprünglichen absoluten Bebaubarkeit, so ist der Wert der Teilfläche nach der Differenzwertmethode zu ermitteln. In geeigneten Fällen, etwa wenn ein Grundstück baurechtlich nicht notwendige Freiflächen enthält, kann dies nach der Verschiebemethode erfolgen; hierbei kann z.B. der Bodenwert des rückwärtigen Grundstücksteils maßgebend für die zu beurteilende Teilfläche (Vorland) sein.

Haben sich auf dem örtlichen Markt Bruchteilswerte gebildet, können diese zur Ermittlung des Werts der in Anspruch genommenen Teilfläche herangezogen werden.

Ändert sich die relative Bebaubarkeit nicht, so ist für die Teilfläche in der Regel der Durchschnittswert der ungeteilten Fläche maßgebend.

Dienen Teilflächen bereits seit Jahrzehnten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ohne dass die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, so ist Nummer 5.1.1.1 anzuwenden. Für die neuen Bundesländer ist das VerkFIBerG zu beachten.

Bei der Ermittlung des Werts der Teilflächen bzw. der Wertminderung bebauter Grundstücke finden die vorstehenden Grundsätze entsprechend Anwendung. Hierbei ist jedoch die Funktion der Teilfläche für das bebaute Grundstück - insbesondere eine bisherige Schutzfunktion als Vorgarten - angemessen zu berücksichtigen. Soweit die bauliche Nutzbarkeit des Restgrundstücks durch die Inanspruchnahme der Teilfläche beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung erst nach Beseitigung des Gebäudes eintritt, ist dem unter Beachtung der Restnutzungsdauer Rechnung zu tragen (Gegenwartswert einer erst zukünftig wirksam werdenden Beeinträchtigung).

Für Teilflächen, die eine zugelassene selbständige Nutzung aufweisen, z.B. Aufstellung von Schaukästen, Automaten u.a.m., ist in der Regel der auf den Ertragsverhältnissen beruhende Wert maßgebend.

5.3 WASSERFLÄCHEN

5.3.1 DEFINITION

Wasserflächen im Sinne dieser Richtlinien sind die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen, z.B. Seen, Teiche, freifließende und staugeregelte Flüsse, Kanäle, Häfen, Talsperren, Meeresteile.

5.3.2 BEGRENZUNGSLINIEN

Die Abgrenzung der Gewässer gegen ihre Ufer richtet sich nach den wasserrechtlichen Vorschriften. Zu Grunde zu legen ist in der Regel die zuletzt festgestellte Uferlinie, bei staugeregelten Flüssen und Kanälen die Wasserlinie bei Normalstau. Auskunft über den Verlauf der Begrenzungslinien erteilen die zuständigen Stellen, z.B. die Wasserbehörden.

5.3.3 RECHTLICH ZULÄSSIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEIT

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt vor allem ab von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit; ggf. ist der Herrichtungsaufwand zu berücksichtigen. Eine über den Gemeingebrauch bzw. Eigentümer- oder Anliegergebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit entsteht in der Regel durch öffentlich-rechtliche Erlaubnisse, Bewilligungen und Genehmigungen.

5.3.4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS AUS BENACHBARTEN LANDFLÄCHEN

Vielfach besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche. Diese liegt in aller Regel in dem der Wasserfläche benachbarten Uferbereich. Unmittelbare Nachbarschaft braucht nicht zu bestehen.

Im Normalfall wird der Verkehrswert der Wasserfläche niedriger sein als der Verkehrswert der Bezugsfläche an Land, weil die Nutzung der Wasserfläche durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist. Der Verkehrswert der Wasserfläche ist ein mit sachverständigem Ermessen ermittelter Vomhundertsatz des Verkehrswerts der Bezugsfläche an Land. Die Höhe dieses Vomhundertsatzes bestimmt sich insbesondere nach dem Grad des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Wasserfläche mit der Bezugsfläche. In der Regel liegt der Verkehrswert der Wasserfläche bei 50 v.H. des Verkehrswerts der Bezugsfläche.

5.3.5 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS AUS VERGLEICHSPREISEN

Wenn kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Wasser- und Landflächen besteht, bilden Vergleichspreise die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts der Wasserfläche.

5.3.6 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS AUS DEM ERTRAG

Bei ertragsorientierten Nutzungen, wie z.B. Häfen und Fischteichen, kann der Verkehrswert der Wasserfläche aus dem daraus erzielten Ertrag ermittelt werden.

5.3.7 WERT VORHANDENER ANLAGEN

Für die Ermittlung des Werts von Anlagen, wie z.B. Uferbefestigungen und Dalben, kommt das Sachwertverfahren in Betracht. Aufwendungen des Gewässereigentümers für Ausbau und Unterhaltung bleiben im Regelfall außer Betracht.

5.3.8 ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge sind vorzunehmen, wenn z.B. rechtliche Belastungen oder tatsächliche Nutzungerschwernisse einen wesentlichen Einfluss auf die rechtlich zulässige Nutzungsmöglichkeit haben.

5.3.9 BEWERTUNG VON RECHTEN UND BELASTUNGEN

Selbständige Fischereirechte, Berechtigungen zur Gewinnung von Bodenschätzen u.ä. sind gesondert zu werten, wenn sie mit dem Verkehrswert der Wasserfläche nicht abgegolten sind.

6 GRUNDSÄTZE DER ENTEIGNUNGSENTSCHÄDIGUNG

Für die Wertermittlung sind in der Regel zwei Zeitpunkte zu beachten:

- der Zeitpunkt, der maßgebend ist für die Qualität (Qualitätsstichtag) und
- der andere Zeitpunkt, der maßgebend ist für den Wert (Wertermittlungsstichtag).

Beide Zeitpunkte können zeitlich auseinander liegen; sie sind dem Gutachter regelmäßig vorzugeben.

Bei der Feststellung der Grundstücksqualität bleiben Wertänderungen des zu enteignenden Grundstücks die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, unberücksichtigt (Vorwirkung der Enteignung).

Die Ermittlung des Verkehrswerts von Flächen, die für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden, ist auch bei freivertraglicher Beschaffung nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung vorzunehmen.