



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Bericht des
Sachverständigenremiums
zur Überprüfung
des Wertermittlungsrechts

Inhaltsverzeichnis

Mitglieder des Sachverständigengremiums	3
I Aufgabe des Sachverständigengremiums	6
I.1 Ausgangssituation	6
I.2 Leitthemen einer möglichen Novellierung der WertV	8
II Überprüfung der WertV	10
II.1 Allgemeines zum ersten Teil der WertV (Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen)	10
II.1.1 § 1 WertV (Anwendungsbereich)	11
II.1.2 § 2 WertV (Gegenstand der Wertermittlung)	12
II.1.3 § 3 WertV (Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertver- hältnisse)	13
II.1.4 § 4 WertV (Zustand und Entwicklung von Grund und Boden)	15
II.1.5 § 5 WertV (Weitere Zustandsmerkmale)	18
II.1.6 § 6 WertV (Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse)	21
II.1.7 § 7 WertV (Ermittlung des Verkehrswerts)	22
II.2 Allgemeines zum zweiten Teil der WertV (Ableitung erforderlicher Daten)	25
II.2.1 § 8 WertV (Erforderliche Daten)	25
II.2.2 § 9 WertV (Indexreihen)	28
II.2.3 § 10 WertV (Umrechnungskoeffizienten)	30
II.2.4 § 11 WertV (Liegenschaftszinssatz)	31
II.2.5 § 12 WertV (Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke)	34
II.3 Allgemeines zum Dritten Teil der WertV (Wertermittlungsverfahren)	36
II.3.1 Erster Abschnitt (Vergleichswertverfahren)	36
II.3.1.1 §§ 13, 14 WertV (Ermittlungsgrundlagen, Berücksichtigung von Abweichungen)	36
II.3.1.2 Vorschriften zur Bodenwertermittlung (§ 13 Abs. 2, § 15 Abs. 2, § 20, § 21 Abs. 2, § 28 Abs. 3 WertV)	39
II.3.2 Zweiter Abschnitt (Ertragswertverfahren)	44
II.3.2.1 §§ 15, 16 WertV (Ermittlungsgrundlagen, Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen)	44

II.3.2.2	§ 17 WertV (Rein- und Rohertrag)	51
II.3.2.3	§ 18 WertV (Bewirtschaftungskosten)	53
II.3.2.4	Vorschrift zur Restnutzungsdauer, Modernisierungen (§ 16 Abs. 4 WertV)	57
II.3.2.5	Vorschrift zur Kapitalisierung und Abzinsung (§ 16 Abs. 3 WertV).....	59
II.3.2.6	Sonstige Regelungen zum Ertragswertverfahren.....	60
II.3.3	Dritter Abschnitt (Sachwertverfahren)	61
II.3.3.1	§ 21 WertV (Ermittlungsgrundlagen)	62
II.3.3.2	§ 22 WertV (Ermittlung des Herstellungswerts)	64
II.3.3.3	§§ 23, 24, 25 WertV (Wertminderung wegen Alters,	
	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände)	67
II.4	Vierter Teil der WertV (Ergänzende Vorschriften)	69
III	Weitergehende Empfehlungen des Gremiums	69
IV	Zusammenstellung der Formulierungsvorschläge	72

Mitglieder des Sachverständigenremiums

Dr. Gernot Archner, Frankfurt a.M.

für: BII Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.

Dipl.-Ing. Hermann Altmeyen, Braunschweig

für: Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (GIF)

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Berlin

für: Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)

Ministerialrat Andreas Dresen, Mainz

für: Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz

VermD Beate Ehlers, Potsdam

für: Ministerium des Innern des Landes Brandenburg

Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Gütersloh

für: Immobilien Verband Deutschland (IVD)

Bürgermeister Dr.-Ing. Holger Keppel, Rottenburg a.N.

(Vertreter: Dipl.-Ing. Matthias Kredt, Leipzig)

für: Deutscher Städte- und Gemeindebund (DSiGB)

Ltd.VermD Dieter Kertscher, Braunschweig

für: Deutscher Verein für Vermessungswesen e.V. (DVW)

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger, Frankfurt

für: Royal Institution of Chartered Surveyors Deutschland (RICS Deutschland e.V.)

StVermD Hans-Wolfgang Schaar, Essen

(Vertreter: Dipl.-Ing. Matthias Kredt, Leipzig)

für: Deutscher Städtetag (DST)

Dr.-Ing. Walter Schwenk, Berlin

(Vertreter: Dipl.-Ing. Jürgen Burneleit)

für: Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI)

Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon, Hannover

(Vertreter: Dipl.-Oec. Dipl.-Wirt.-Ing. Thore Simon)

für: Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. (BDGS)

Referent Dipl.-Ing. Josef Stegt, Berlin

für: Deutscher Landkreistag (DLT)

vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

RD Dr. Johannes Stemmler

RR Jörn Florian Hohrmann

Dipl.-Ing. Ulrike Mennig

Sitzungstermine:

03. Juli 2007

21. September 2007

13. November 2007

03. Dezember 2007

16. Januar 2008

25. Februar 2008

I Aufgabe des Sachverständigengremiums

Das vom BMVBS einberufene, ehrenamtlich tätige Sachverständigengremium hat sich zum Ziel gesetzt, aus fachlicher Sicht eine unabhängige Überprüfung des Rechts der Grundstückswertermittlung im Baugesetzbuch (BauGB) und vor allem der Wertermittlungsverordnung (WertV) vorzunehmen und auf dieser Grundlage dem Gesetz- bzw. Verordnungsgeber entsprechende Empfehlungen zu einem möglichen Änderungsbedarf der Wertermittlungsvorschriften zu geben. Die Zusammensetzung des Sachverständigengremiums trägt dieser Aufgabe insbesondere dadurch Rechnung, dass seine Mitgliedern von

- bundesweit tätigen Sachverständigenorganisationen
- Kommunalen Spitzenverbänden
- und in Abstimmung mit der ARGEBAU

benannt wurden.

1.1 Ausgangssituation

Das Gremium sieht vorrangig einen Novellierungsbedarf bezüglich der WertV, die die allgemeinen Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Grundstücken regelt. Die WertV soll nach ihrer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in § 199 Abs. 1 BauGB gleiche „Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ zur Verfügung stellen, um eine einheitliche und transparente Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung sicher zu stellen. Die WertV hat entsprechend dieser Zielsetzung über ihren unmittelbaren Anwendungsbereich – Wertermittlung im Rahmen des Baugesetzbuchs – hinaus großen Einfluss auf alle Bereiche der Wertermittlungspraxis. Ihr Einfluss dürfte insbesondere im Zusammenhang mit den gestiegenen bilanzrechtlichen Anforderungen (Basel II, IFRS) weiter zunehmen. Sie hat im europäischen Raum eine besondere, beispielhafte Bedeutung, da es vergleichbare Regelungen für die Wertermittlung in anderen europäischen Ländern nicht gibt. Auch die durch das BauGB vorgeschriebene Einrichtung von Gutachterausschüssen und die Führung und Aus-

wertung einer flächendeckenden Kaufpreissammlung sind international beispielgebend.

Die geltende WertV ist am 6. Dezember 1988 erlassen worden. Die im Jahr 1997 im Rahmen des BauROG 98 erfolgte Änderung betraf nur minimale redaktionelle Anpassungen (Überschrift zu § 26, Formulierung in § 28 Abs. 2 Satz 2 sowie Streichung der Berlin – Klausel). Somit gilt die WertV seit ca. neunzehn Jahren materiell unverändert.

Die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt haben sich seitdem durch neue stadtentwicklungs- und allgemeinpolitische Rahmenbedingungen wie z.B. den Beitritt der neuen Länder, den Stadtumbau, die soziale Stadt sowie den demographischen und wirtschaftlichen Wandel tief greifend verändert. Auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft beeinflusst das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt immer stärker. All dies hat dazu geführt, dass die Anforderungen an die Praxis der Grundstückswertermittlung in hohem Maße gestiegen sind.

Gleichwohl ist sich das Gremium in der Grundüberzeugung einig, dass sich die geltende WertV prinzipiell bewährt hat. Diese Einschätzung wird auch durch die Rechtsprechung bestätigt, die die Vorschriften der WertV als allgemein anerkannte Grundsätze für die Wertermittlung bezeichnet hat¹.

Die Bedeutung der WertV ist durch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 (1 BvL 10/02)² zur Erbschaftsteuer weiter gestiegen. Nach diesem Beschluss genügt u.a. die bisherige Ermittlung der Bemessungsgrundlage beim Grundvermögen nicht dem Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG), da die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens nicht marktgerecht und damit nicht relationsgerecht im Vergleich zu anderen Vermögensarten und innerhalb des Grundvermögens abgebildet werden. Der Gleichheitssatz erfordert nach dem Bundesverfassungsgericht, dass als Grundlage der Besteuerung zunächst der gemeine Wert (m.a.W. der Verkehrswert) des zu versteuernden Vermögens annäherungsweise festgestellt wird. Der zur Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts vorgelegte Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteu-

¹ BGH, Urteil vom 12.01.2001 – V ZR 420/99, NJW-RR 2001, S. 732 f.

² BVerfGE 117, 1.

er- und Bewertungsrechts (ErbSchStR) sieht dementsprechend vor, dass das Konzept der Neubewertung des Grundvermögens auf den anerkannten Verfahren zur Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der WertV basiert³.

Die Qualität der Grundstückswertermittlung in Deutschland, an der die geltende WertV wegen ihrer Vorbildfunktion auch im Tätigkeitsbereich der qualifizierten Sachverständigen ihren Anteil hat, ist auch im internationalen Vergleich hoch⁴. Und nicht zuletzt ist zu berücksichtigen, dass die Anerkennung, die die WertV durch die Gerichte erfahren hat, für alle Sachverständigen ein hohes Maß an Rechtssicherheit schafft, solange sie sich auf dem Boden der WertV bewegen.

Das Gremium ist indes der Auffassung, dass wegen der oben angesprochenen veränderten Bedingungen am Grundstücksmarkt eine Fortentwicklung der WertV erforderlich ist, um ihr hohes Wirkungsniveau zu erhalten und in einzelnen Bereichen zu verbessern. Im Zuge der inhaltlichen Fortentwicklung und Präzisierung sind auch sprachliche Anpassungen mit Blick auf die Anwenderfreundlichkeit sinnvoll. Eine Fortentwicklung wird darüber hinaus auch mit Blick auf die internationale Vermittelbarkeit befürwortet. Denn im Umgang mit internationalen Partnern stellt sich zwar kein Qualitätsproblem (s.o.), aber ein Kommunikationsproblem, wie beispielsweise die Diskussion über mögliche Unterschiede zwischen den Begriffen „Verkehrswert“ und „Marktwert“ bzw. „market value“ gezeigt hat.

Nach Einschätzung des Gremiums sind über die Regelungsebene der WertV hinaus auch Fragen einer Verbesserung der Datenlage für die Bewertungspraxis sowie die Organisation der Arbeit der Gutachterausschüsse anzusprechen. Die Empfehlungen in diesem Bereich richten sich in erster Linie an die Länder und werden unter III. behandelt.

1.2 Leitthemen einer möglichen Novellierung der WertV

Das Gremium hat sich zum Ziel gesetzt, sämtliche Vorschriften der WertV zu überprüfen. Dabei sollen – soweit möglich – auch konkrete Formulierungsvorschläge

³ BR-Drucks. 4/08, S. 74.

⁴ vgl. Bericht über eine Studie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in Zusammenarbeit mit der International Property Datenbank (IPD), GuG 2007, S. 51 f.

für Änderungen der WertV entwickelt werden, um die jeweiligen Anliegen zu verdeutlichen. Leitthemen für eine Novellierung sind dabei nach Einschätzung des Gremiums:

- **Einbeziehung weiterer Verfahrensvarianten in die WertV**
Ausdrückliche Regelung bereits etablierter Verfahrensvarianten der Wertermittlung: insbesondere vereinfachtes Ertragswertverfahren sowie Aufnahme sonstiger bislang nicht normierter Verfahrensvarianten, namentlich Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren);
- **Verwaltungsvereinfachung bzw. Anwenderfreundlichkeit**
Bessere Systematisierung sowie Präzisierung und Modernisierung der Begrifflichkeiten; wo möglich, Verringerung der Regelungsdichte;
- **Steigerung von Transparenz und Vergleichbarkeit in der Verkehrswertermittlung**
U.a. ergänzende Regelungen zur Ableitung der für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten;
- **Volatilität der Grundstückswertentwicklung**
Berücksichtigung „schwankender“ Wertentwicklungen, die vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten insbesondere in kaufpreisarmen Lagen zunehmend besondere Herausforderungen für die Wertermittlung bedeuten.

Dabei ist nach Auffassung des Gremiums generell zu beachten, dass eventuelle Neuregelungen auch die notwendige Flexibilität aufweisen, um den Verschiedenheiten der lokalen und regionalen Grundstücksmärkte und den grundstücksbezogenen Besonderheiten des Einzelfalls gerecht werden zu können. Wie bisher sollte sich die WertV daher auf „Grundsätze“ beschränken und nicht ohne besonderen Grund ins Einzelne gehende zwingende Vorschriften enthalten.

II Überprüfung der WertV

II.1 Allgemeines zum ersten Teil der WertV (Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen)

Mit Blick auf eine Modernisierung des Sprachgebrauchs der WertV hat das Gremium die Frage angesprochen, ob der Grundstücksbegriff durch den Begriff der Immobilie ersetzt werden sollte. Damit würde ein auf dem Kapitalmarkt und in der Immobilienwirtschaft gängiger Begriff in die WertV eingeführt. Das Baugesetzbuch, das die rechtliche Grundlage für die WertV bietet, ist indes grundstücksbezogen. Hinzu kommt, dass zwischen Immobilien- und Grundstücksbegriff im Rechts- und Wirtschaftsleben unterschieden werden muss, wobei der Immobilienbegriff weiter gefasst ist und z.B. auch mehrere Grundstücke im sachenrechtlichen Sinn erfassen kann. Diese rechtlichen Zusammenhänge dürfen im Rahmen der Grundstückswertermittlung, auf die sich die WertV bezieht, nicht verwischt werden. Letztlich liegt der Überlegung, den Immobilienbegriff in die WertV einzubeziehen, ja nur das Anliegen zu Grunde, den Adressatenkreis der WertV auch in der Immobilienwirtschaft mit einer ihm geläufigeren Terminologie anzusprechen. Eine entsprechende Signalwirkung könnte durch eine Erwähnung an hervorgehobener Stelle, z.B. in der amtlichen Kurzbezeichnung der Verordnung erreicht werden. Anstelle der bisherigen Kurzbezeichnung „Wertermittlungsverordnung – WertV“ könnte es z.B. heißen „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“. Diese Namensänderung würde auch deutlich machen, dass Gegenstand einer Novellierung der WertV auch grundlegende Änderungen sein können.

II.1.1 § 1 WertV (Anwendungsbereich)

Geltendes Recht:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Absatz 1 ist auf die Wertermittlung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken entsprechend anzuwenden.

Das Gremium befürwortet, in § 1 Abs. 1 WertV den Marktbezug der Wertermittlung stärker herauszustellen. Damit würde zum einen der Charakter der Wertermittlung verdeutlicht. Zum anderen entspräche ein sprachlich stärkerer Bezug zum Markt auch internationalen Begrifflichkeiten. Eine Annäherung an internationale Begrifflichkeiten gab es zum Teil bereits durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), das in der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB nach dem Wort „Verkehrswert“ das Wort „(Marktwert)“ als Klammerdefinition eingefügt hat. Mit dem Begriff Marktwert wurde ohne inhaltliche Änderung an den bei Gemeinschaftsrechtsakten und bei internationalen Verfahren üblichen Sprachgebrauch („market value“) angeknüpft. Dementsprechend könnte der Marktbezug auch in § 1 Abs. 1 WertV hervorgehoben werden, indem nach dem Wort „Verkehrswerte“ das Wort „(Marktwerte)“ eingefügt wird.

Zu § 1 Abs. 2 WertV hat das Gremium die Frage der entsprechenden Anwendung der WertV auf die „Wertermittlung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken“ erörtert.

Es sprach sich dafür aus, die Flexibilität der bisher angeordneten entsprechenden Anwendung beizubehalten, insbesondere soweit es sich um grundsätzlich nicht übertragbare und somit nicht marktfähige Rechte wie den Nießbrauch (vgl. § 1059 Abs. 1 Satz 1 BGB) und die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (vgl. § 1092 Abs. 1 Satz 1 BGB) handelt, für die ein Verkehrswert aus dem Markt nicht abgeleitet werden kann. In Praxis und Wissenschaft sind vielfältige, insbesondere finanzmathematische Methoden zur Ermittlung des Werts derartiger Rechte entwickelt worden. Für deren Weiterentwicklung wären zwingende, bestimmte Methoden

vorschreibende Regelungen nicht förderlich. Von neuen Vorschriften in diesem Bereich sollte daher auch im Sinne der Vermeidung unnötiger Regulierung abgesehen werden.

Zu erwägen wäre indes, im Hinblick auf die nur entsprechende Anwendung der WertV auf solche nicht marktfähigen Objekte zumindest einen Hinweis in § 1 WertV aufzunehmen, der die Erforderlichkeit einer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für den Berechtigten bzw. den Eigentümer des belasteten Grundstücks herausstellt.

Eine entsprechende Regelung, die auf das wahrscheinlichste Marktverhalten der Beteiligten abstellt, könnte auch im Hinblick auf kaufpreisarme Lagen hilfreich sein, wo aus tatsächlichen Gründen für die Wertermittlung erforderliche Daten nicht aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden können. Dies würde auch für die Gutachterausschüsse, die bisher aus diesem Grund von einer Ermittlung der erforderlichen Daten abgesehen haben, die bestehende Möglichkeit für alternative Vorgehensweisen verdeutlichen.

II.1.2 § 2 WertV (Gegenstand der Wertermittlung)

Geltendes Recht:

§ 2

Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

Das Gremium ist der Ansicht, dass sich die Vorschrift grundsätzlich bewährt hat. Der bisherige Singular der Formulierungen „Grundstück“ und „Grundstücksteil“ sollte aber besser durch den Plural „Grundstücke“ bzw. „Grundstücksteile“ ersetzt werden. Damit würde verdeutlicht, dass die Wertermittlung nicht generell auf ein einzelnes Grundstück bzw. einen einzelnen Grundstücksteil im sachenrechtlichen Sinne beschränkt ist.

II.1.3 § 3 WertV (Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse)

Geltendes Recht:

§ 3

Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

(2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 4), die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 5 Abs. 2), der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 3), die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 4), die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks (§ 5 Abs. 5) und die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 6).

(3) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 6) außer Betracht.

In § 3 Abs. 1 WertV wird nur der Wertermittlungsstichtag definiert (Satz 1), nicht hingegen der Qualitätsstichtag, d.h. der für die Qualifizierung des Grundstückszustands maßgebliche Zeitpunkt. Der Qualitätsstichtag wird zwar in § 3 Abs. 1 Satz 2 WertV vorausgesetzt, aber weder als solcher benannt noch definiert. Das Gremium ist der Auffassung, dass eine klare Definition des Qualitätsstichtags in der WertV zu größerer Verständlichkeit der Regelung beitragen würde.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (wie § 3 Abs. 2 Satz 1 WertV) zum Qualitätsstichtag. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.“

Mit Blick sowohl auf den Wertermittlungsstichtag als auch auf den Qualitätsstichtag hat das Gremium diskutiert, unter welchen Bedingungen künftige Entwicklungen berücksichtigt werden könnten. Eine diesbezügliche Regelung ist in der WertV bisher nur ansatzweise enthalten (§ 5 Abs. 4 WertV).

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.“

Das Anliegen dieses Vorschlags ist es, zu verdeutlichen, dass die Verkehrswertermittlung nicht nur auf stattgefundene Ereignisse aus der Vergangenheit reagiert (also gleichsam „rückwärtsgerichtet“ vorgeht, wie verschiedentlich unzutreffender Weise kritisiert wird) sondern auch, soweit sich dies anhand konkreter Anknüpfungstatsachen hinreichend sicher feststellen lässt, die Entwicklung in der Zukunft (also den künftigen Nutzen des Wertermittlungsobjekts) als wertbeeinflussenden Faktor im Blick hat. Dies ist auch bisher schon in der Grundstückswertermittlung gängige Praxis.

Problematisch ist dabei natürlich das Risiko von Fehlprognosen. Deshalb muss sich aus dem vorliegenden Anknüpfungstatbestand eine hinreichende Sicherheit ergeben. Dies dient dem Ausschluss spekulativer Annahmen.

Das Gremium ist sich unter Betonung der sich daraus ergebenden Einschränkung der Berücksichtigung künftiger Entwicklungen einig, dass eine entsprechende Vorgehensweise bezogen auf die Zustandsmerkmale (wie z.B. der Lagemerkmale eines

Grundstücks) in jedem Fall sachgerecht ist. Hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (wie z.B. des Kapitalmarkts) ist allerdings zu beachten, dass bei der Berücksichtigung solcher künftiger Entwicklungen besondere Vorsicht geboten ist, da allgemeine Wertverhältnisse nur schwerlich zu prognostizieren sind. Es ist aber durchaus denkbar, dass sich bestimmte Entwicklungen für einen überschaubaren Zeitraum mit hinreichender Sicherheit abzeichnen. Dies kann insbesondere bei Entwicklungen auf dem lokalen und regionalen Grundstücksmarkt eine erhebliche Rolle spielen (z.B. demographische Aspekte, Entwicklungsplanungen, geplanter Ausbau der Infrastruktur, Ansiedlungsvorhaben größerer Art oder auch drohender Wegfall solcher Einrichtungen). Letztlich ist bei der Berücksichtigung künftiger Entwicklungen eine das Marktverhalten reflektierende Betrachtungsweise angezeigt.

II.1.4 § 4 WertV (Zustand und Entwicklung von Grund und Boden)

Geltendes Recht:

§ 4

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. 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- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

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

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

Das Gremium sieht keine Notwendigkeit, die Vorschrift zum Entwicklungszustand von Grundstücken einer vollständigen Revision zu unterziehen, da sie die Thematik der klassischen Baulandentwicklung, die relevant bleibt, im Wesentlichen treffend beschreibt.

Es empfiehlt sich allerdings, Absatz 1 Nr. 2 zu streichen, da dieser in der Wertermittlungspraxis zu Unsicherheiten führt. Er wird häufig in seiner Bedeutung missverstanden und einseitig als Beschreibung eines „begünstigten“, d.h. höherwertigen Agrarlands interpretiert. Dabei wird vielfach übersehen, dass diese Flächen durch ihre besondere Situation auch nachteilig betroffen sein können (vgl. WertR 2006, Nr. 2.2.1.1). Überdies bestehen auch inhaltlich erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2.

Im Übrigen enthält bereits der jetzige § 4 WertV keine abschließende Aufzählung von Entwicklungszuständen. Dies sollte in geeigneter Weise durch eine Regelung klargestellt werden, die den beispielhaften Charakter der Aufzählung und das Vorhandensein sonstiger Flächen verdeutlicht.

Zu beachten bleibt dabei freilich, dass mit den in § 4 WertV geregelten Entwicklungsstufen keine Aussage zur Wertigkeit der Flächen verbunden ist. Hierfür ist vielmehr die konkrete städtebauliche Situationen bspw. von Brachflächen, Konversionsflächen sowie besonderer Flächen wie etwa für die Nutzung von Windenergie (z.B. Windparks) oder auch die in einigen Gebieten rückläufige Entwicklung in Folge veränderter demographischer und wirtschaftlicher Gegebenheiten von Bedeutung.

Die Wertrelevanz solcher konkreter Entwicklungen findet weder in § 4 noch an anderer Stelle der WertV hinreichenden Ausdruck. Insofern sieht das Gremium einen Ergänzungsbedarf.

Eine den § 4 WertV ergänzende Regelung könnte lauten:

„Besonders zu berücksichtigen sind zum Beispiel:

- 1. Flächen, für die eine anderweitige Folgenutzung absehbar ist,*
- 2. Flächen, die aufgrund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,*
- 3. Flächen, die von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,*
- 4. Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,*
- 5. Flächen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen,*
- 6. Flächen, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft oder als Biotope genutzt werden oder Öd- oder Unland sind.“*

Dabei würde Nummer 1 insbesondere Flächen betreffen, für die im Bebauungsplan eine auflösend befristete oder bedingte Nutzung festgesetzt ist (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB). In diesen Fällen wird die Flächenqualität maßgeblich von der festgesetzten Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB) bestimmt. Erfasst werden könnten durch diese Regelung auch (mit hinreichender Sicherheit – siehe oben zu § 3 WertV) absehbare Folgenutzungen land- oder forstwirtschaftlicher Flächen namentlich nichtbaulicher Art, etwa für Freizeitaktivitäten (z.B. Golfplatz), die nach jetzigem Recht dem § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV unterliegen.

Nummer 2 würde z.B. mit Altlasten behaftete Flächen wie ggf. Konversionsflächen oder bestimmte Gewerbebrachen betreffen. Damit würde der besonderen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung solcher Flächen und ihren wertrelevanten Besonderheiten Rechnung getragen.

Mit Nummer 3 würden Flächen aufgenommen, die von städtebaulichen Missständen (vgl. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB) oder erheblichen städtebaulichen Funktions-

verlusten (vgl. § 171a Abs. 2 BauGB) betroffen sind. Bei diesen Flächen wird es sich namentlich um förmlich festgesetzte Sanierungs- oder Stadtumbaugebiete handeln. Letztlich ist für die Zuordnung zu Nummer 3 jedoch nicht die formale Ausweisung, sondern die tatsächliche Situation entscheidend.

In Nummer 4 würden Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen, so genannte Gemeinbedarfsflächen, benannt werden.

Nummer 5 würde Flächen für erneuerbare Energien betreffen, die im Rahmen der Klimaschutzpolitik auch eine immer stärker wachsende wirtschaftliche Bedeutung erlangen. Hierzu zählen Flächen die der Gewinnung von Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie sowie von Energie aus Biomasse und dem biologisch abbaubaren Anteil von Abfällen aus Haushalten und Industrie dienen (vgl. § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz).

Mit Nummer 6 würden Flächen, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere in Bebauungsplänen festgesetzt sind und dementsprechend genutzt werden, die ebenfalls durch Nutzungsbeschränkungen gekennzeichneten Biotop sowie Öd- und Unland erfasst werden.

II.1.5 § 5 WertV (Weitere Zustandsmerkmale)

Geltendes Recht:

§ 5

Weitere Zustandsmerkmale

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs unter Berücksichtigung der sonstigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften, die Art und Maß der baulichen Nutzung mitbestimmen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung am Wertermittlungsstichtag in der Umgebung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

(2) Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen solche privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten und sonstige dingliche Rechte und Lasten in Betracht.

(3) Für den beitrags- und abgaberechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nicht steuerlichen Abgaben maßgebend.

(4) Die Wartezeit bis zu einer 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 baulichen Nutzung erforderlich sind.

(5) Die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden insbesondere durch die Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Ablagerungen), die Umwelteinflüsse, die tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit bestimmt. Bei bebauten Grundstücken wird die Beschaffenheit vor allem auch durch den Zustand der baulichen Anlagen hinsichtlich der Gebäudeart, des Baujahrs, der Bauweise und Baugestaltung, der Größe und Ausstattung, des baulichen Zustands und der Erträge bestimmt.

(6) Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

In § 5 Abs. 1 Satz 2 WertV wird hinsichtlich des vom Zulässigen abweichenden tatsächlichen Nutzungsmaßes bislang nur auf den Wertermittlungstichtag Bezug genommen. Entsprechend dem Vorschlag, auch den Qualitätsstichtag zu definieren (vgl. II.1.3), sollte in § 5 Abs. 1 Satz 2 WertV der Begriff „Wertermittlungstichtag“ durch den präziseren Begriff des „Qualitätsstichtages“ ersetzt werden.

Die in § 5 Absatz 2 WertV dem Wortlaut nach bestehende Beschränkung auf dingliche Rechte und Lasten sollte aufgehoben werden, da sie den unzutreffenden Eindruck erweckt, dass andere Rechten und Lasten nicht wertbeeinflussend sind. Insofern sind insbesondere wohnungs- und mietrechtliche Bindungen zu berücksichtigen, die deshalb gesondert aufgeführt werden könnten.

Das Gremium empfiehlt ferner, die Wartezeit wegen des sachlichen Zusammenhangs statt in § 5 Abs. 4 WertV in der Vorschrift zu den absehbaren künftigen Entwicklungen zu regeln (vgl. II.1.3). Als Folgeänderung wäre in diesem Fall eine Anpassung des § 3 Abs. 2 WertV notwendig, da dort die Wartezeit als Zustandsmerkmal genannt wird.

In § 5 Abs. 5 Satz 1 WertV wird mit den Merkmalen „Beschaffenheit“ und „tatsächlichen Eigenschaften“ an die Begrifflichkeiten der Regelung zum Verkehrswert in § 194 BauGB angeknüpft. Nach Einschätzung des Gremiums wirft die Unter-

scheidung zwischen diesen Merkmalen entbehrliche Abgrenzungsfragen auf, da mit ihr keine sachlichen Folgen verbunden sind. Die Verständlichkeit der WertV könnte daher erhöht werden, indem diese Merkmale durch den Oberbegriff „Grundstücksmerkmale“ ersetzt werden und zugleich auch die Überschrift zu § 5 entsprechend angepasst wird, da mit dem Begriff der „Grundstücksmerkmale“ auch die „weiteren Zustandsmerkmale“ erfasst werden.

Das Gremium weist außerdem zu § 5 Abs. 5 Satz 1 WertV darauf hin, dass die als Beispiel für die Bodenbeschaffenheit genannte „Belastung mit Ablagerungen“ durch den entsprechenden Begriff des Bodenschutzgesetzes („*schädliche Bodenveränderungen*“) ersetzt werden sollte.

§ 5 Abs. 5 Satz 2 WertV benennt zusätzliche Merkmale bebauter Grundstücke. Das in dieser Vorschrift geregelte Merkmal „Erträge“ kann indes auch auf unbebaute Grundstücke bezogen werden, da auch mit diesen nachhaltige Einnahmen erzielt werden können. Besserer Regelungsstandort für die Erträge wäre daher § 5 Abs. 5 Satz 1 WertV.

Das Gremium befürwortet schließlich im Sinne einer besseren Verständlichkeit die Streichung der Wörter „Zustand der baulichen Anlagen“, da diese im Verhältnis zu den ebenfalls verwendeten Wörtern „baulicher Zustand“ keine eigenständige Bedeutung haben. Es schlägt weiter vor, der wachsenden Bedeutung des Klimaschutzes und der möglichen Wertrelevanz energetischer Eigenschaften dadurch Rechnung zu tragen, dass die *energetischen Eigenschaften* in der beispielhaften Aufzählung des § 5 Abs. 5 Satz 2 WertV eigens aufgeführt werden.

II.1.6 § 6 WertV (Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse)

Geltendes Recht:

§ 6

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

(1) Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Kaufpreise und die anderen Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

(2) Kaufpreise und andere Daten können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden, wenn

1. sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen,
2. ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat,
3. besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben oder
4. Erträge, Bewirtschaftungs- und Herstellungskosten erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Eine Beeinflussung der Kaufpreise und der anderen Daten kann auch vorliegen, wenn diese durch Aufwendungen mitbestimmt worden sind, die aus Anlass des Erwerbs und der Veräußerung entstehen, wenn diese nicht zu den üblicherweise vertraglich vereinbarten Entgelten gehören, namentlich besondere Zahlungsbedingungen sowie die Kosten der bisherigen Vorhaltung, Abstandzahlungen, Ersatzleistungen, Zinsen, Steuern und Gebühren.

§ 6 WertV regelt, in welchen Fällen die Daten durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein können und infolgedessen nicht für die Wertermittlung oder zur Ableitung erforderlicher Daten heranzuziehen sind. Die Regelung hat sich nach Einschätzung des Gremiums bewährt. Es sieht daher keinen Änderungsbedarf.

II.1.7 § 7 WertV (Ermittlung des Verkehrswerts)

Geltendes Recht:

§ 7

Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14), das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 3) zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

(2) Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung (§ 2) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Gremium hat diskutiert, ob in § 7 WertV ein grundsätzlicher Vorrang des Vergleichswertverfahrens festgelegt werden sollte, weil es als das zuverlässigste und am einfachsten nachvollziehbare Wertermittlungsverfahren gilt. Bislang ist das Vergleichswertverfahren nur hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwerts das Regelverfahren (vgl. § 15 Abs. 2, § 21 Abs. 2 WertV).

Das Gremium ist indes der Ansicht, dass die Regelung eines Anwendungsvorrangs für das Vergleichswertverfahren in § 7 WertV den realen Bedingungen der Wertermittlungspraxis nicht gerecht werden würde. Zudem liegen Elemente des Vergleichswertverfahrens auch dem Ertrags- bzw. Sachwertverfahren zugrunde.

Das Vergleichswertverfahren (wie auch das Ertrags- und Sachwertverfahren) stößt aber gerade in kaufpreisarmen Lagen an Grenzen. In der Praxis kommt es für ein marktgerechtes Ergebnis in erster Linie darauf an, für welches Verfahren die am besten geeigneten Daten vorhanden sind. Das Gremium spricht sich daher dafür aus, die entscheidende Bedeutung der Auswertung aller zur Verfügung stehenden, insbesondere öffentlich zugänglichen Daten, im Zusammenhang mit der Regelung zur Begründung der Verfahrenswahl (vgl. § 7 Abs. 2 WertV) stärker hervorzuheben. Denn die Sachverständigen haben sich um eine möglichst verlässliche Datengrundlage zu bemühen, und Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, im Rahmen des Möglichen alle erforderlichen Daten zur Verfügung zu stellen.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung (§ 2) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Zur Systematik merkt das Gremium an, dass die Regelung zur Verfahrenswahl statt in § 7 Abs. 2 WertV besser in § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV erfolgen sollte, da die Wahl des Verfahrens seiner Durchführung zwingend vorausgeht. Neuer Standort des § 7 Abs. 1 Sätze 2 und 3 WertV wäre dann § 7 Abs. 2 WertV.

Die Aufnahme weiterer Verfahrensvarianten, die letztendlich alle auf die in § 7 Abs. 1 WertV genannten Grundverfahren zurückzuführen sind, wird im Zusammenhang mit der Diskussion des dritten Teils der WertV zu erörtern sein.

Das Gremium empfiehlt schließlich, die Berücksichtigung besonderer, nicht bereits in den Vorschriften des dritten Teils der WertV (Wertermittlungsverfahren) erfassenden wertbeeinflussenden Umstände in § 7 WertV zu regeln. Bislang ist die Berücksichtigung derartiger besonderer Umstände zum Teil in § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV sowie in den §§ 14, 19 und 25 WertV geregelt. Außerdem sollte eine Regelung zur Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden aufgenommen werden. Bislang gibt es eine ausdrückliche Regelung hierzu nur in § 24 WertV für das Sachwertverfahren.

Eine abschließende Regelung in § 7 WertV würde das Verhältnis zwischen den im ersten Teil behandelten allgemeinen Verfahrensgrundsätzen und den im dritten Teil geregelten Wertermittlungsverfahren klären und damit die Anwenderfreundlichkeit erhöhen.

Dabei sollte die Bedeutung der Marktanpassung ausdrücklich benannt werden und verdeutlicht werden, dass die Marktanpassung im Rahmen der Wertermittlungsver-

fahren vor der Berücksichtigung von besonderen (individuellen) Grundstücksmerkmalen⁵ zu erfolgen hat.

Hintergrund der vorgeschlagenen Reihenfolge ist, dass, wie bereits heute von den Gutachterausschüssen überwiegend praktiziert, die zur Marktanpassung verwendeten Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) aus typischen, schadensfreien und unbelasteten Objekten abgeleitet werden. Um diese Daten für die Wertermittlung auch im Schadensfall nutzen zu können, müssen sie an dem fiktiven Wert des schadensfreien und unbelasteten Wertermittlungsobjekts angebracht werden (Prinzip der Modellkonformität).

Andernfalls müssten zur Marktanpassung verwandten Daten auf der Grundlage von Objekten abgeleitet werden, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Besonderheiten aufweisen. Das würde letztendlich bedeuten, dass an Stelle eines einzelnen Marktanpassungsfaktors für ein typisches, unbelastetes Objekt mehrere Marktanpassungsfaktoren für die verschiedenen Besonderheiten abzuleiten wären, was in der Praxis aufgrund der zu geringen Menge an vergleichbaren Kaufpreisen nicht leistbar ist.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen

- 1. zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt*
- 2. besondere Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.*

⁵ insbesondere Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstände, wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, zeitlich begrenzte Mietminder- oder Mietmehreinnahmen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, Abweichungen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung

Bei Baumängeln und Bauschäden ist die Wertminderung, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie berücksichtigt, nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.“

Darüber hinaus wäre es nach Auffassung des Gremiums hilfreich, in der Begründung eines Verordnungsentwurfs herauszustellen, dass der Verkehrswert auch mit Hilfe mehrerer in Betracht kommender Nutzungsalternativen ermittelt werden kann.

II.2 Allgemeines zum zweiten Teil der WertV (Ableitung erforderlicher Daten)

Die Qualität der Wertermittlung hängt entscheidend von Art und Umfang der zur Verfügung stehenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten und der Qualität ihrer Ableitung ab. Beides ist nach Einschätzung des Gremiums regional sehr unterschiedlich und zum Teil unzureichend. Eine Verbesserung kann durch Änderungen der Vorschriften des zweiten Teils der WertV über die Ableitung erforderlicher Daten hinsichtlich der Qualität der Ableitung indes nur bedingt erreicht werden, da dafür vor allem die personelle und materielle Ausstattung sowie die Organisation der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen sowie darüber hinaus auch das Zusammenwirken der Länder bedeutsam sind (vgl. III). Gleichwohl kann durch präzisere Regelungen zur sachgerechten Auswertung der zur Verfügung stehenden Ausgangsdaten (insbesondere Kaufverträge) auch auf normativer Ebene ein Beitrag zur Qualitätsverbesserung bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten geleistet werden. Hiermit würde auch ein wesentlicher Beitrag zur besseren Transparenz und Vergleichbarkeit der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt geleistet.

Des Weiteren sieht das Gremium einen Ergänzungs- und Änderungsbedarf bei den Vorschriften zu den erforderlichen Daten (z.B. Regelung zu Markanpassungsfaktoren), um den Anforderungen der Praxis besser gerecht zu werden.

II.2.1 § 8 WertV (Erforderliche Daten)

Geltendes Recht:

§ 8

Erforderliche Daten

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§ 9), Umrechnungskoeffizienten (§ 10), Liegenschaftszinssätze (§ 11) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12).

In § 8 WertV werden als erforderliche Daten die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) nicht genannt. Sie gehören aber ausweislich der Regelung des § 193 Abs. 3 BauGB zu den erforderlichen Daten. In der Praxis sind sie von überragender Bedeutung. Nach Auffassung des Gremiums sollten die Bodenrichtwerte daher zumindest in § 8 WertV als erforderliche Daten mit benannt werden.

Darüber hinaus wäre es nach Auffassung des Gremiums sinnvoll, die Bodenrichtwerte angesichts ihrer überragenden praktischen Bedeutung in der WertV in einem eigenen Paragraphen zu regeln. Dabei wäre es im Sinne einer für die Praxis wünschenswerten stärkeren Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes der Bodenrichtwerte hilfreich, die Anforderungen an die Gutachterausschüsse an die Ermittlung der Bodenrichtwerte in der WertV konkreter als in § 196 BauGB zu regeln. Derartige Regelungen gibt es bereits in der von den zuständigen Landesministerien unter Mitwirkung der Bundesministerien für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und für Finanzen erstellten Musterrichtlinie.

Hier eröffnen sich möglicherweise durch die aktuelle Gesetzgebung zur Reform der Erbschaftsteuer⁶ weitergehende Regelungsmöglichkeiten für den Bund.

Schließlich sollten die in der Praxis bedeutsamen Marktanpassungsfaktoren aufgeführt werden, die in einer neu zu formulierenden Vorschrift geregelt werden sollten. Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

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

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

⁶ vgl. BR-Drucks. 4/08.

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren),

2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).“

Da für die Verwertbarkeit der abgeleiteten Daten in der Einzelbegutachtung die Kenntnis der jeweils zugrunde gelegten Ableitungsmethode sowie über Art und Umfang der dieser Ableitung zugrunde liegenden Ausgangsdaten von zentraler Bedeutung ist, um eine modellkonforme, zutreffende Bewertung zu ermöglichen, schlägt das Gremium als weitere Ergänzung zu § 8 folgende Formulierung vor:

„Bei der Veröffentlichung der erforderlichen Daten sind die verwendete Ableitungsmethode und Art und Umfang der zu Grunde liegenden Ausgangsdaten darzustellen.“

Das Gremium ist zudem der Auffassung, dass in § 8 WertV aufgenommen werden sollte, dass die erforderlichen Daten auf der Grundlage „geeigneter“ Kaufpreise abzuleiten sind. Dies ist bislang nur zu den Umrechnungskoeffizienten ausdrücklich bestimmt (vgl. § 10 Abs. 2 Satz 1 WertV). Für die Ableitung erforderlicher Daten sind jedoch immer nur geeignete Kaufpreise brauchbar. Es empfiehlt sich daher, eine derartige Regelung in den für alle erforderlichen Daten geltenden § 8 WertV aufzunehmen.

Bedeutsam ist diese Regelung insbesondere für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren. Hierfür sind in der Regel nur die auf einen Stichtag bezogenen Kaufpreise für unbelastete, schadenfreie und für die Stichprobe typische Vergleichsgrundstücke geeignet. Die Kaufpreise von Vergleichsobjekten, die diese Eigenschaften nicht aufweisen, sind insoweit vor der Ableitung der zur Marktanpassung verwendeten Daten durch z.B. Zu- bzw. Abschläge zu bereinigen.

II.2.2 § 9 WertV (Indexreihen)

Geltendes Recht:

§ 9

Indexreihen

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

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

(3) Die Indexzahlen der Bodenpreisindexreihen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus den geeigneten und ausgewerteten Kaufpreisen für unbebauten Grundstücke des Erhebungszeitraums abgeleitet. Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen, sind nach Satz 1 zur Ableitung der Bodenpreisindexzahlen nur geeignet, wenn die Abweichungen

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

Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume überprüft werden.

(4) Bei Ableitung anderer Indexreihen, wie für Preise von Eigentumswohnungen, sind die Absätze 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

Indexreihen ermöglichen in Zeiten schwankender Wertverhältnisse einen intertemporalen Preisvergleich. Mit ihnen werden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst (§ 9 Abs. 1 WertV). Sie dienen damit der Marktanpassung in zeitlicher Hinsicht.

§ 9 WertV betrifft entsprechend seiner Überschrift alle wertermittlungsrelevanten Indexreihen. Er stellt die Bodenpreisindexreihen allerdings in den Vordergrund, indem er deren Ableitung in den Absätzen 2 und 3 näher regelt. Für andere Indexreihen wird in Absatz 4 eine entsprechende Anwendung der Absätze 2 und 3 angeordnet.

Mit der näheren Regelung der Bodenpreisindexreihen wird zwar der häufigste Anwendungsfall erfasst. Das Gremium ist gleichwohl der Auffassung, dass die näheren Regelungen zu Ableitung in den Absätzen 2 und 3 nicht auf die Bodenpreisindexreihen beschränkt sein sollten. Für die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung wäre es vielmehr förderlich, wenn auch für andere oft anzutreffende Wertermittlungsobjekte (z.B. Eigentumswohnungen) verstärkt Indexreihen gebildet würden.

Daher sollte die bisherige schwerpunktmäßige Behandlung der Bodenpreisindexreihen in § 9 WertV zurückgenommen werden. In diesem Sinne könnte in den Absätzen 2 und 3 Regelungen getroffen werden, die für alle Indexreihen gelten. Weiter könnten in Absatz 4 die insbesondere in Betracht kommenden Indexreihen benannt werden (1. Bodenpreisindexreihen, 2. Preisindexreihen für Eigentumswohnungen, 3. Preisindexreihen für Einfamilienhäuser).

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

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

(3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus geeigneten Kaufpreisen des Erhebungszeitraums abgeleitet. Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen, sind nach Satz 1 zur Ableitung der Indexzahlen nur geeignet, wenn die Abweichungen

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

Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume überprüft und berichtigt werden.

(4) Indexreihen können insbesondere aufgestellt werden für

- 1. Bodenpreise,*
- 2. Preise für Eigentumswohnungen und*
- 3. Preise für Einfamilienhäuser.“*

II.2.3 § 10 WertV (Umrechnungskoeffizienten)

Geltendes Recht:

§ 10

Umrechnungskoeffizienten

(1) Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

(2) Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter und ausgewerteter Kaufpreise für bestimmte Merkmale der Abweichungen abgeleitet. Kaufpreise von Grundstücken, die in mehreren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen oder von den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt unterschiedlich beeinflusst worden sind, sind geeignet, wenn diese Einflüsse jeweils durch Zu- oder Abschläge oder durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

Das Gremium ist der Auffassung, dass sich die Vorschrift zu den Umrechnungskoeffizienten im Wesentlichen bewährt hat.

Es regt jedoch an, als Regelbeispiel der durch Umrechnungskoeffizienten zu erfassenden Abweichungen neben dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung die Grundstücksgröße und -tiefe zu nennen. Diese Merkmale können in Abhängigkeit von der Marktlage auf bestimmten Teilmärkten in der Praxis genauso stark oder sogar stärker wertbeeinflussend sein als das Maß der baulichen Nutzung.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„(1) Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.“

II.2.4 § 11 WertV (Liegenschaftszinssatz)

Geltendes Recht:

§ 11

Liegenschaftszinssatz

(1) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

(2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der

Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.

Der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ wurde erstmals im Jahr 1976 in § 143a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes gesetzlich verankert. Er sollte verdeutlichen, dass in Liegenschaften, d.h. in Grundstücken angelegtes Kapital anders als anderweitig angelegtes Kapital verzinst wird⁷. Die regelmäßige Abweichung vom Kapitalmarktzinssatz ergibt sich aus der typischer Weise langfristigen Kapitalbindung bei Grundstücken.

Das Gremium ist sich einig, dass die Bedeutung des § 11 WertV durch eine modernere Fassung besser vermittelt werden könnte.

Der Begriff Liegenschaftszinssatz findet im internationalen Sprachgebrauch keine Entsprechung. Übliche Formulierungen sind dort „overall capitalization rate“ oder „all risks yield“. Besser vermittelbar wäre deswegen der Begriff Kapitalisierungszinssatz. Mit ihm würde darüber hinaus auch die Funktion des Liegenschaftszinssatzes, die im Wesentlichen in der marktgemäßen Kapitalisierung im Rahmen des Ertragswertverfahrens besteht, treffend beschrieben. Das Gremium befürwortet daher mehrheitlich, den Begriff Kapitalisierungszinssatz in der Überschrift des § 11 WertV und in der Definitionsregelung des Absatzes 1 zu verwenden. Der Begriff Liegenschaftszinssatz könnte in § 11 Abs. 1 WertV am Ende als Klammerdefinition erhalten bleiben. Auf diese Weise ließe sich klarstellen, dass eine inhaltliche Änderung mit dem Gebrauch des Begriffs Kapitalisierungszinssatz nicht beabsichtigt ist.

Das Gremium spricht sich ferner dafür aus, den Begriff „Liegenschaften“ (§ 11 Abs. 1 WertV) durch den Begriff „Grundstücken“ zu ersetzen, da dies auch auf nationaler Ebene im Baugesetzbuch sowie in der sonstigen Fachsprache die gängige Terminologie ist.

Das Gremium empfiehlt des Weiteren, durch die Verwendung des Plurals („Liegenschaftszinssätze“ bzw. „Kapitalisierungszinssätze“) dem Umstand Rechnung zu tragen, dass es keinen einheitlichen Liegenschafts- bzw. Kapitalisierungszinssatz gibt. Es sind vielmehr marktgemäß für unterschiedliche Grundstücksnutzungen ent-

⁷ BR-Drucks. 352/88, S. 50.

sprechende Liegenschafts- bzw. Kapitalisierungszinssätze abzuleiten. Der Marktbezug könnte dabei dadurch hergestellt werden, dass ausdrücklich die Maßgeblichkeit des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs angeordnet wird. Ferner sollte in der Begründung des Verordnungsentwurfs dargestellt werden, dass Liegenschaftszinssätze u.a. die Funktion von Marktanpassungsfaktoren im Ertragswertverfahren haben.

Das Gremium legt Wert auf die Feststellung, dass der anzuwendende Kapitalisierungszinssatz im Ertragswertverfahren nach § E 1 Abs. 3⁸ der Höhe nach nicht dem Zinssatz nach § E 1 Abs. 2 Nr. 1 und 2⁹ entsprechen muss. Es wurde auch diskutiert, ob die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf die in § E 1 Abs. 2 Nr. 1 und 2 geregelten Verfahrensvarianten zu beschränken ist. Hintergrund dieser Überlegungen war, dass die Ermittlung eines für die Verfahrensvariante nach § E 1 Abs. 3 zutreffenden Liegenschaftszinssatzes durch die Gutachterausschüsse kaum leistbar ist. In der Praxis wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung jedoch auch bei Wertermittlungen nach § E 1 Abs. 3 häufig auf den Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen, der dann noch an die speziellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst wird, die Höhe der Anpassung ist zu begründen.

Das Gremium merkt schließlich zu den in § 11 Abs. 2 WertV als Ableitungsgrundlage genannten Reinerträgen an, dass die nachhaltig erzielbaren (d.h. nicht die ggf. hiervon abweichenden tatsächlich erzielten) Reinerträge maßgeblich sind. Dies sollte im Verordnungstext ausdrücklich geregelt werden. Damit wäre sichergestellt, dass die Gutachterausschüsse bei der Ableitung nach einem einheitlichen und marktgemäßen Maßstab vorgehen.

Die vorstehenden Erwägungen zu § 11 WertV könnten mit folgender Formulierung umgesetzt werden:

„§ 11

Kapitalisierungszinssätze,

⁸ vgl. zum DCF-Verfahren II.3.2.1

⁹ vgl. zum allgemeinen und erweiterten Ertragswertverfahren II.3.2.1

(1) Die durchschnittliche marktübliche Verzinsung des Verkehrswerts von Grundstücken soll mit den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegten Kapitalisierungszinssätzen (Liegenschaftszinssätzen) erfasst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden nachhaltig erzielbaren Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ X bis X) zu ermitteln.“

II.2.5 § 12 WertV (Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke)

Geltendes Recht:

§ 12

Vergleichsfaktoren für bebauten Grundstücke

(1) Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

(2) Die Kaufpreise nach Absatz 1 sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

(3) Soll bei der Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren der Wert der Gebäude getrennt von dem Bodenwert ermittelt werden, können nach Maßgabe des Absatzes 2 auch die auf das jeweilige Gebäude entfallenden Anteile der Kaufpreise gleichartiger bebauter und genutzter Grundstücke auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag oder auf eine der sonstigen geeigneten Bezugseinheiten bezogen werden.

Die Vorschrift zu den Vergleichsfaktoren wurde mit der WertV 88 eingeführt, um das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke handhabbar zu machen¹⁰.

Zu dieser Vorschrift weist das Gremium daraufhin, dass in § 12 Abs. 1 Satz 2 WertV statt des Wortes „Alter“ besser das Wort „Restnutzungsdauer“ verwendet werden sollte. Dies ist treffender, da für den Wert das Alter nur insoweit maßgeblich ist, wie es die Restnutzungsdauer beeinflusst. Die Restnutzungsdauer hängt

¹⁰ BR-Drucks. 352/88, S. 52.

aber nicht nur vom Alter, sondern auch vom Ausmaß der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ab.

Das Gremium bemerkt darüber hinaus, dass aus der Sicht der Praxis die Anforderungen, die § 12 Abs. 1 WertV nach seinem Wortlaut hinsichtlich der Ableitungsgrundlage (Kaufpreise gleichartiger Grundstücke) für Vergleichsfaktoren stellt, schwerlich zu erfüllen sind. Eine Vergleichbarkeit im Sinne der in § 12 Abs. 1 Satz 2 WertV aufgeführten Regelbeispiele kann nur selten mit Sicherheit festgestellt werden. Es wäre daher nach Auffassung des Gremiums für die Praxis hilfreich, durch eine offenere Formulierung deutlich zum Ausdruck zu bringen, dass die WertV bei der Bildung der Ableitungsgrundlage für Vergleichsfaktoren keine überzogenen, d.h. in der Regel nicht erfüllbaren Anforderungen stellt.

Eine dementsprechend zweckmäßige Formulierung könnte lauten:

„(1) Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die in ihren Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmen.“

Eine möglichst praktikable Regelung zur Ableitung der Vergleichsfaktoren ist erforderlich, um das Vergleichswertverfahren auch auf bebaute Grundstücke anwenden zu können.

Ebenfalls im Sinne der Praktikabilität ist das Gremium zu § 12 Absatz 2 WertV der Ansicht, dass die Regelung weiterhin offen lassen sollte, ob der Ertragsfaktor aus dem Reinertrag (§ 16 Abs. 1 WertV) oder dem Rohertrag

(§ 17 WertV) abzuleiten ist. Dies kann am Besten der Gutachterausschuss nach Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse und der unterschiedlichen Objektarten entscheiden.

Das Gremium ist schließlich der Auffassung, dass § 12 Abs. 3 WertV aufgehoben werden sollte. Er ist entbehrlich, da in der Praxis bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren der Bodenwert mitberücksichtigt wird.

II.3 Allgemeines zum Dritten Teil der WertV (Wertermittlungsverfahren)

Das Gremium sieht seine Aufgabe im Zusammenhang mit den in der WertV geregelten Wertermittlungsverfahren zum einen insbesondere darin, Anregungen zu geben, in welcher Weise bereits etablierte Verfahrensvarianten ausdrücklich geregelt werden könnten. Mit derartigen Regelungen könnten die Transparenz und die Vergleichbarkeit der Verkehrswertermittlung sowie die Anwenderfreundlichkeit der WertV gesteigert werden. Zum anderen soll im Sinne der Verwaltungsvereinfachung und Deregulierung überprüft werden, inwieweit auf einzelne Regelungen zu den Wertermittlungsverfahren verzichtet werden kann.

II.3.1 Erster Abschnitt (Vergleichswertverfahren)

II.3.1.1 §§ 13, 14 WertV (Ermittlungsgrundlagen, Berücksichtigung von Abweichungen)

Geltendes Recht:

§ 13

Ermittlungsgrundlagen

(1) Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

(2) Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

(3) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach Maßgabe des § 12 ermittelten Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 12 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 14 sind dabei zu berücksichtigen. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen (§ 12 Abs. 3), ist der getrennt vom Gebäudewert zu ermittelnde Bodenwert gesondert zu berücksichtigen.

§ 14

Berücksichtigung von Abweichungen

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 9) und Umrechnungskoeffizienten (§ 10) herangezogen werden.

§ 13 Abs. 1 WertV regelt, welche Kaufpreise bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens heranzuziehen sind. Er lässt hingegen offen, auf welche Weise aus den herangezogenen Kaufpreisen im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert gebildet wird. Nach Einschätzung des Gremiums sollte von einer methodischen Festlegung weiterhin abgesehen werden. Die Eignung einer Methode hängt in erster Linie von den Gegebenheiten des Grundstücksmarkts und den verfügbaren Daten ab.

Das Gremium empfiehlt indes, deutlich zwischen Vergleichs- und Kaufpreisen zu unterscheiden. Während Kaufpreise absolute Werte sind, können sich die Vergleichspreise, aus denen der Vergleichswert gebildet wird, auf geeignete Bezugseinheiten beziehen und auch bereinigt (normiert) sein. Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„§ V 1

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke) ...“

Das Gremium empfiehlt außerdem, im Anschluss an obige Formulierung als § 13 Abs. 1 Satz 3 eine gegenüber dem § 14 WertV gestraffte Regelung zur Berücksichtigung von Abweichungen zu treffen und abschließend die bewährte Regelung des § 13 Abs. 1 Satz 2 WertV aufzunehmen. Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

(1) „...Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind z.B. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.“

Die Regelung über die Heranziehung von Vergleichsgrundstücken aus vergleichbaren Gebieten (§ 13 Abs. 1 Satz 2 WertV) bleibt von den vorgeschlagenen Änderungen unberührt und könnte daher weiterhin § 13 Abs. 1 WertV als letzten Satz abschließen.

Die Vorschrift des § 13 Abs. 2 WertV regelt die Bodenwertermittlung. Das Gremium ist der Auffassung, dass eine Regelung zur Bodenwertermittlung besser in einem eigenen Paragraphen getroffen werden sollte, da sie prinzipiell für alle Wertermittlungsverfahren gilt (dazu im Einzelnen unter II.3.1.2).

§ 13 Abs. 3 WertV regelt die Möglichkeit, bei bebauten Grundstücken kumulativ oder alternativ zu den Vergleichspreisen die Vergleichsfaktoren zur Vergleichswertermittlung heranzuziehen. Nach Ansicht des Gremiums sollte in § 13 Abs. 3 Satz 1 WertV geregelt werden, dass Vergleichsfaktoren nur subsidiär heranzuziehen

sind, d.h. nur zur Anwendung gelangen, wenn keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Damit wäre klargestellt, dass Sachverständige sich in erster Linie darum bemühen müssen, die erforderlichen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erlangen.

Das Gremium ist schließlich der Auffassung, dass § 13 Abs. 3 Satz 3 WertV aufgehoben werden sollte, da in der Praxis bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren der Bodenwert mitberücksichtigt wird.

Eine dem Vorstehenden entsprechende Formulierung könnte lauten:

(2) Bei bebauten Grundstücken können soweit keine Vergleichspreise vorliegen, insbesondere die nach Maßgabe des § 12 ermittelten Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 12 ermittelten Vergleichsfaktor.

II.3.1.2 Vorschriften zur Bodenwertermittlung (§ 13 Abs. 2, § 15 Abs. 2, § 20, § 21 Abs. 2, § 28 Abs. 3 WertV)

geltendes Recht:

§ 13

...

(2) Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

§ 15

...

(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.

§ 20**Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen**

(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 16 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

(2) Wenn das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen alsbald nicht freigelegt und deshalb eine dem Bodenwert angemessene Verzinsung nicht erzielt werden kann, ist dies bei dem nach Absatz 1 Satz 2 verminderten Bodenwert für die Dauer der Nutzungsbeschränkung zusätzlich angemessen zu berücksichtigen. Der so ermittelte Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten, aus der Nutzung des Grundstücks nachhaltig erzielbaren Reinertrags ergeben den Ertragswert. Der für die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags maßgebende Vervielfältiger bestimmt sich nach der Dauer der Nutzungsbeschränkung und dem der Grundstücksart entsprechenden Liegenschaftszinssatz.

(3) Stehen dem Abriss der Gebäude längerfristig rechtliche oder andere Gründe entgegen und wird den Gebäuden nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarkts noch ein Wert beigemessen, kann der Ertragswert nach den §§ 15 bis 19 mit einem Bodenwert ermittelt werden, der von dem Wert nach § 15 Abs. 2 abweicht. Bei der Bemessung dieses Bodenwerts ist die eingeschränkte Ertragsfähigkeit des Grundstücks sowohl der Dauer als auch der Höhe nach angemessen zu berücksichtigen.

§ 21

...

(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.

§ 28

...

(3) Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

Die Bodenwertermittlung ist bisher im Wesentlichen in § 13 Abs. 2 WertV als Teil des Vergleichswertverfahrens geregelt. Für das Ertragswert- und Sachwertverfahren sieht § 15 Abs. 2 bzw. § 21 Abs. 2 WertV hingegen vor, dass der Bodenwert nur in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Nach Einschätzung des Gremiums kann indes der Bodenwert ausschließlich im Vergleichswertverfahren ermittelt werden; eine Ausnahme ist auch mit Blick auf die Praxis nicht angebracht. Die Bodenwertermittlung sollte daher in einem eigenen Paragraphen für alle Wertermittlungsverfahren geregelt werden.

Nach ganz überwiegender Ansicht des Gremiums sollte zugleich mit der verbindlichen Anordnung des Vergleichswertverfahrens der Grundsatz geregelt werden, dass der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Bebauung zu ermitteln ist. Die Annahme einer generellen Bodenwertdämpfung widerspricht den gesetzlichen Vorschriften zur Wertermittlung (vgl. § 154 Abs. 1 und § 166 Abs. 3 Satz BauGB i.V.m. § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Für sie besteht auch kein praktisches Bedürfnis. Die Bebauung wirkt sich nur in Sonderkonstellationen wertmindernd aus. Diese sollten daher gesondert geregelt werden (dazu unten Formulierungsvorschlag zu einem Absatz 4).

Ein erster Absatz einer neuen Vorschrift zur Bodenwertermittlung könnte wie folgt formuliert werden:

„§ V 2

(1) Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der Bebauung im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.“

Weiter sollte nach Auffassung des Gremiums geregelt werden, dass Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung nur heranzuziehen sind, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt (vgl. demgegenüber die zur Zeit offene Formulierung in § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV).

Das Gremium ist zudem der Auffassung, dass die jetzige Regelung zur Eignung der Bodenrichtwerte (vgl. § 13 Abs. 2 Satz 2 WertV) gestrafft werden könnte. Wesentlich für die Eignung der Bodenrichtwerte ist, dass mit ihnen die wertbeeinflussenden Merkmale dargestellt werden¹¹.

Eine entsprechende Formulierung zur Heranziehung der Bodenrichtwerte könnte lauten:

„(2) Liegt keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen (§ X Abs. x Satz x) vor, kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn ihre Merkmale hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.“

Das Gremium befürwortet darüber hinaus eine allgemeine Regelung der Bodenwertermittlung für Grundstücke mit selbständig nutzbaren Teilflächen. Dabei geht es um zusätzlich nutz- und verwertbare Teilflächen von Grundstücken, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen überdimensioniert sind. Bislang ist dieser Fall nur für das Ertragswertverfahren geregelt (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 3 WertV). Eine verfahrensunabhängige Formulierung könnte lauten:

„(3) Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich

¹¹ vgl. auch neue Fassung des § 196 Abs. 1 BauGB im Regierungsentwurf, BR-Drucks. 4/08, Art. 4 Nr. 2.

(selbständig nutzbare Teilfläche), ist der Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche gesondert zu berücksichtigen.“

Abschließend sollte die Vorschrift zur Bodenwertermittlung nach Ansicht des Gremiums Regelungen für die Sonderfälle treffen, in denen die Bebauung des Grundstücks sich mindernd auf den Bodenwert auswirken kann.

Dabei sollte zum einen der Fall erfasst werden, dass die zulässige Nutzbarkeit dauerhaft durch Bebauung beeinträchtigt ist. Diese Konstellation wird zur Zeit von § 28 Abs. 3 WertV geregelt. Die Regelung ist nach Ansicht des Gremiums allgemein für die Bodenwertermittlung geeignet.

Zum anderen sollten die Liquidationsfälle erfasst werden. Diese werden zur Zeit nur für das Ertragswertverfahren in § 20 WertV geregelt. Danach wird der Bodenwert in dem Fall, dass alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen ist, um die Freilegungskosten gemindert.

Eine dem Vorstehenden entsprechende Regelung könnte lauten:

„(4) Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind bei der Ermittlung des Bodenwerts nach Abs. 1 zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen. Ist alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen, ist in der Regel der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind,*
- 2. der abgezinste Bodenwert (§ E 1 Abs. 2 Nr. 1¹²) ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§ X bis X) ermittelten Ertragswert übersteigt oder*

¹² vgl. zum allgemeinen Ertragswertverfahren II.3.2.1

3. der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den Reinertrag übersteigt (§ E 1 Abs. 2 Nr. 2.¹³).“

II.3.2 Zweiter Abschnitt (Ertragswertverfahren)

Das Gremium sieht im Bereich der Ertragswertverfahren die Notwendigkeit einer Anpassung an die aktuellen Entwicklungen.

II.3.2.1 §§ 15, 16 WertV (Ermittlungsgrundlagen, Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen)

geltendes Recht:

§ 15

Ermittlungsgrundlagen

(1) Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach den §§ 16 bis 19 zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.

(3) Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks, soweit dieser nicht nach § 20 zu ermitteln ist.

§ 16

Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (§ 17) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18).

¹³ vgl. zum erweiterten Ertragswertverfahren II.3.2.1

(2) Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung nach Absatz 3 maßgebende Liegenschaftszinssatz (§ 11) zugrunde zu legen. Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

(3) Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus Anlage 1 zu dieser Verordnung ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

(4) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.

Geregelt ist in der WertV bislang nur das sog. umfassende Ertragswertverfahren.

Beim umfassenden Ertragswertverfahren ist der Reinertrag der baulichen Anlagen um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 1 WertV). Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 2 WertV)

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist sodann unter Berücksichtigung – wiederum – des nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes sowie der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren (vgl. § 16 Abs. 3 WertV).

Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das in Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann.

Die Kapitalbindung kann auch ohne Minderung um den Bodenwertverzinsungsbetrag durch Abzinsung des Bodenwerts in besser nachvollziehbarer Weise berücksichtigt werden. Eine derartige Vorgehensweise, die zu dem selben Ergebnis wie das umfassende Ertragswertverfahren führt, wird bereits jetzt in der hiesigen Wert-

ermittlung praktiziert und ist in den Wertermittlungsrichtlinien als vereinfachtes Ertragswertverfahren eingeführt (vgl. Nummer 3.5 WertR 2006 in der Fassung vom 1. März 2006, BAnz. Nr. 108 a, ber. BAnz. Nr. 121). Mit ihm wird der Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts ermittelt. Diese Vorgehensweise hat den Vorzug der besseren Nachvollziehbarkeit, weil sie den wirtschaftlichen Zusammenhang von Restnutzungsdauer und Bodenwert veranschaulicht.

Das Gremium spricht sich daher dafür aus, das vereinfachte Ertragswertverfahren nunmehr als Grundverfahren einzuführen und dies durch die Bezeichnung allgemeines Ertragswertverfahren zu unterstreichen. Eine Abschaffung des umfassenden Ertragswertverfahrens hat es erwogen, aber letztlich nicht befürwortet. Zum einen ist das umfassende Ertragswertverfahren das eingeführte Verfahren, das den Gutachterausschüssen durch langjährige Übung vertraut ist. Zum anderen kann in Einzelfällen, etwa bei Erbbaurechten, auf die Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht verzichtet werden. Diese zusätzliche Berücksichtigung könnte durch die Bezeichnung erweitertes Ertragswertverfahren zum Ausdruck gebracht werden.

Das Gremium merkt außerdem an, dass es insbesondere bei Investmentobjekten mit veränderlichen Nutzungseinheiten und unterschiedlichen Vertragslaufzeiten sinnvoll sein kann, den Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge zu ermitteln; dies entspricht dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren). Es handelt sich allerdings beim DCF-Verfahren nicht um ein einheitlich normiertes, sondern um ein in verschiedenen Varianten praktiziertes Verfahren. Eine Regelung hierzu sollte daher einerseits flexibel formuliert, andererseits aber darauf ausgerichtet sein, den für die Zwecke der Verkehrswertermittlung notwendigen Rahmen zu setzen.

Das Gremium betont dabei, dass die Rezeption des DCF-Verfahrens nicht unkritisch erfolgen darf. Es ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrswertermittlung der objektiven Marktwertermittlung dient und somit deutlich von individuellen Investorenrechnungen im Rahmen von Unternehmensberatungen zu unterscheiden ist.

Nach Ansicht des Gremiums könnten in einer neu gefassten Vorschrift zum Ertragswertverfahren zunächst die Grundzüge der alternativen Ertragswertverfahren,

d.h. des allgemeinen Ertragswertverfahrens, des erweiterten Ertragswertverfahrens sowie des DCF-Verfahrens, dargestellt werden. Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„§ E 1¹⁴

Ertragswertverfahren

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

Mit Absatz 1 Satz 1 des obigen Formulierungsvorschlags würde zunächst der Grundsatz herausgestellt werden, dass der Ertragswert auf der Grundlage nachhaltiger Erträge ermittelt wird. In Satz 2 würden als besondere Anwendungsvoraussetzungen für das DCF-Verfahren absehbare wesentliche Veränderungen der Ertragsverhältnisse bzw. wesentliche Abweichungen von den nachhaltigen Erträgen genannt werden. In diesen Fällen kann es gerade auch für Betroffene aus dem anglo-amerikanischen Raum im Hinblick auf die dortigen Gepflogenheiten besser nachvollziehbar sein, zunächst von den zu erwartenden tatsächlichen Erträgen auszugehen.

In weiteren Absätzen könnten sodann nähere Bestimmungen zu wesentlichen Parametern und Verfahrensschritten im allgemeinen Ertragswertverfahren, im erweiterten Ertragswertverfahren sowie im DCF-Verfahren getroffen werden.

Eine entsprechende Formulierung zum allgemeinen Ertragswertverfahren könnte lauten:

„(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage nachhaltiger Erträge wird der Ertragswert ermittelt

¹⁴ Hier und nachfolgend bis § E 5 sind die Formulierungsvorschläge nicht der Paragrafenfolge der bestehenden WertV angepasst, da sie auf einem grundlegend neuem Konzept beruhen.

1. *aus dem nach § E 5¹⁵ kapitalisierten Reinertrag (§ E 2¹⁶ Abs. 1), und dem nach § V 2¹⁷ ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen (§ V 2 Abs. 3) auf den Wertermittlungsstichtag nach § E 5 abzuzinsen ist; bei langen Restnutzungsdauern (§ E 4¹⁸ Abs. 1) kann von der Berücksichtigung des Bodenwerts abgesehen werden (allgemeines Ertragswertverfahren) oder*

Mit dem Absatz 2 Nr. 1 Hs. 1 des obigen Formulierungsvorschlags würde der Ermittlungsweg des allgemeinen Ertragswertverfahrens beschrieben. Mit Hauptsatz 2 würde ebenfalls entsprechend internationalen Gepflogenheiten geregelt, dass bei langen Restnutzungsdauern der abgezinste Bodenwert vernachlässigbar ist, soweit er in Abhängigkeit vom Liegenschaftszinssatz keine wesentliche Größenordnung mehr erreicht.

Eine Formulierung zum erweiterten Ertragswertverfahren könnte lauten:

„(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage nachhaltiger Erträge wird der Ertragswert ermittelt

2. *aus dem unverminderten Bodenwert nach § V 2 und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ E 2¹⁹ Abs. 1) ; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § E 5²⁰ maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen (§ V 2 Abs. 3²¹) nicht zu berücksichtigen(erweitertes Ertragswertverfahren).“*

¹⁵ vgl. II.3.2.5

¹⁶ vgl. II.3.2.2

¹⁷ vgl. II.3.1.2

¹⁸ vgl. II.3.2.4

¹⁹ vgl. II.3.2.2

²⁰ vgl. II.3.2.5

²¹ vgl. II.3.1.2

Obige Formulierung entspricht mit Blick auf den Ertragswert der baulichen Anlagen im Wesentlichen dem § 16 Abs. 2 und 3 WertV und damit dem geltenden umfassenden Ertragswertverfahren. Nicht aufgenommen ist im Sinne der Deregulierung der Vervielfältiger.²²

Eine nähere Bestimmung zum DCF-Verfahren könnte wie folgt lauten:

„(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ E 2 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § E 5 abzuzinsen.“

Mit Absatz 3 Satz 1 würde bestimmt, dass ein Betrachtungszeitraum festzulegen ist, innerhalb dessen die periodisch unterschiedlichen Erträge erfasst werden. Der Betrachtungszeitraum müsste eine Zeitspanne umfassen, die nach Einschätzung des Gremiums i.d.R. höchstens zehn Jahre betragen dürfte. Ein wichtiges Kriterium für die Festlegung des Betrachtungszeitraums ist die Laufzeit der Mietverträge.

Nach Abs. 3 Satz 2 ist zu den diskontierten Erträgen innerhalb des Betrachtungszeitraums der diskontierte Restwert des Grundstücks hinzu zu rechnen.

Der Restwert des Grundstücks ergibt sich regelmäßig im allgemeinen Ertragswertverfahren aus den nachhaltigen Erträgen sowie dem Bodenwert. Dies zeigt, dass es sich beim DCF-Verfahren im Wesentlichen um eine alternative Darstellungsweise handelt. Während beim allgemeinen Ertragswertverfahren (genauso im erweiterten Ertragswertverfahren) zunächst die nachhaltigen Erträge dargestellt werden und in einem darauf folgenden Schritt wesentliche Veränderungen und Abweichungen in geeigneter Weise berücksichtigt werden, werden diese Gegebenheiten beim DCF-Verfahren zunächst in unterschiedlichen Perioden dargestellt und anschließend die nachhaltigen Erträge berücksichtigt.

²² vgl. zu den Gründen im Einzelnen II.3.2.5

In einem abschließenden Absatz sollte nach Ansicht des Gremiums die Berücksichtigung von Instandsetzungskosten geregelt werden. Hinsichtlich der Instandsetzungskosten ist zu beachten, dass diese immer auch einen gewissen Modernisierungseffekt beinhalten. Diese Kosten sind nach marktgemäßer Sichtweise von Bewirtschaftungskosten zu unterscheiden und durch Abschläge zu berücksichtigen. Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„(4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 sind gegebenenfalls die Aufwendungen (Instandsetzungskosten), die notwendig sind, um das der Wertermittlung zu Grunde gelegte Ertragsniveau zu gewährleisten, durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.“

Eine neue Konzeption des Ertragswertverfahrens sollte nach Auffassung des Gremiums mit einer Vorschrift zur Kapitalisierung und Abzinsung abschließen, die den bisherigen § 16 Abs. 3 WertV ersetzen und erweitern würde (vgl. II.3.2.5. Zuvor sollten jedoch im Sinne einer übersichtlichen Systematisierung die Begriffe Rein- und Rohertrag (vgl. II.3.2.2), Bewirtschaftungskosten (vgl. II.3.2.3) sowie Restnutzungsdauer und Modernisierung geregelt werden (vgl. II.3.2.4).

II.3.2.2 § 17 WertV (Rein- und Rohertrag)

Geltendes Recht:

§ 17

Rohertrag

(1) Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

(2) Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Das Gremium spricht sich dafür aus, beide Ertragsbegriffe (Rein- bzw. Rohertrag) in einer Vorschrift zu regeln. Damit würde die Übersichtlichkeit der WertV und damit die Anwenderfreundlichkeit erhöht werden.

Nach der Regelung über den Reinertrag, in dem der Rohertrag als positiver Parameter eingeführt wird, könnte dieser in einem weiteren Absatz behandelt werden. Dabei sollte nach Ansicht des Gremiums als Grundregel vorangestellt werden, dass sich der Rohertrag nach den nachhaltig erzielbaren Erträgen bemisst. Der Begriff der Nachhaltigkeit sollte anschließend angesichts seiner zentralen Bedeutung für die Ertragswertermittlung definiert werden.

Dabei sollte – entsprechend der geltenden, allerdings nicht ausdrücklich geregelten Rechtslage – zum einen bestimmt werden, dass die marktüblichen Erträge maßgeblich sind. Hierzu hat der Sachverständige die tatsächlichen Erträge auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen.

Zum anderen sollte durch die Definition bestimmt werden, dass am Wertermittlungstichtag absehbare zukünftige Entwicklungen in die Beurteilung mit ein zu beziehen sind, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind; spekulative Annahmen sind dabei auszuschließen (vgl. II.1.3).

Des Weiteren befürwortet das Gremium eine spezielle Regelung zum Rohertrag für das sog. DCF-Verfahren, in der als Basis für die Ermittlung der unterschiedlichen periodi-

schen Erträge insbesondere auf vertragliche Vereinbarungen verwiesen wird. Das DCF-Verfahren ist für den Zweck der Verkehrswertermittlung nur bei einer soliden Tatsachenbasis geeignet.

Abschließend wäre entsprechend § 17 Abs. 1 Satz 2 WertV zu regeln, dass alle Beträge, die vom Mieter oder Pächter zur Deckung von Bewirtschaftungskosten²³ gezahlt werden, unberücksichtigt bleiben. Dies wird mit den bisher erwähnten Betriebskostenumlagen nicht berücksichtigt, denn im gewerblichen Bereich ist es durchaus üblich, dass z.B. auch die Instandhaltungskosten vom Mieter oder Pächter übernommen werden.

Die Regelung in § 17 Absatz 2 WertV ist hingegen nach Auffassung des Gremiums verzichtbar. Sie regelt ausdrücklich, dass auch bei tatsächlich abweichenden Ertragsverhältnissen die nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde gelegt werden sollen. Für eine derartige Vorschrift besteht kein Bedürfnis, wenn als Ausgangsregel generell bestimmt wird, dass die nachhaltigen Erträge zugrunde zu legen sind und für den Fall periodisch unterschiedlicher Ertragsverhältnisse ggf. eine Vorgehensweise nach dem DCF-Verfahren eröffnet wird.

Eine entsprechende Vorschrift zu den Rein- und Roherträgen könnte nach alledem lauten:

„§ E 2

Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (Absatz 2) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ E 3²⁴).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen. Nachhaltig erzielbare Erträge sind alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Berücksichtigung der absehbaren künftigen Entwicklungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise anfallenden Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Be-

²³ vgl. zu den Bewirtschaftungskosten II.3.2.3

²⁴ vgl. II.3.2.3

träge, die zur Deckung von Bewirtschaftungskosten gezahlt werden, bleiben unberücksichtigt.“

II.3.2.3 § 18 WertV (Bewirtschaftungskosten)

Geltendes Recht:

§ 18

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten (Absatz 2), Betriebskosten (Absatz 3), Instandhaltungskosten (Absatz 4) und das Mietausfallwagnis (Absatz 5); durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger nach § 16 Abs. 3 berücksichtigt.

(2) Verwaltungskosten sind

1. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen,

2. die Kosten der Aufsicht sowie

3. die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

(3) Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

(4) Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

(5) Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§ 17), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

(6) Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Die Betriebskosten sind unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im üblichen Rahmen nach ihrer tatsächlichen Höhe unter Einbeziehung der vom Eigentümer selbst erbrachten Sach- und Arbeitsleistung zu ermitteln. Soweit sie sich nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Das Gremium empfiehlt, in der Vorschrift zu den Bewirtschaftungskosten diese zunächst einheitlich für alle Kostenarten als nachhaltig entstehende Aufwendungen zu definieren, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Anschließend könnte – wieder einheitlich für alle Kostenarten – der Begriff der Nachhaltigkeit beschrieben werden. Dabei sollte als Wertungsmaßstab die Kategorie der Marktüblichkeit betont werden.

Durch eine dementsprechend einheitliche und auf das Wesentliche beschränkte Grundregel für die Bewirtschaftungskosten würde die Transparenz der Verordnung verbessert. Zur Zeit ergibt sich die Bedeutung des Merkmals „nachhaltig entstehenden“ in § 18 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 WertV erst – differenziert nach Kostenarten – in Verbindung mit Absatz 6. Die Nichtberücksichtigung durch Umlage gedeckter Kosten ist zudem nur hinsichtlich der Betriebskosten geregelt (vgl. § 18 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 WertV). Es ist indes unabhängig von der Kostenart sachgerecht, alle durch Umlagen gedeckte Kosten nicht zu berücksichtigen. Bei Gewerbeobjekten ist darüber hinaus anders als bei Wohngebäuden die Übernahme auch von weiteren Kosten als Betriebskosten nicht unüblich.

Das Gremium hat auch erörtert, ob zusätzlich als Bewirtschaftungskosten die Modernisierungskosten²⁵ aufgenommen werden sollten. Es ist der Auffassung, dass ein solcher Kostenansatz nur bei Grundstücken erforderlich ist, die einer starken Belastung oder einem schnellen Wechsel von Nutzeransprüchen ausgesetzt sind (z.B. Hotels, Einkaufszentren). In der Verkehrswertermittlung kann dieser Aufwand im Liegenschaftszinssatz oder als vgl. § 11 Abs. 1 Satz 2 i.V.m Abs. 7 BelWertV sonstiger wertbeeinflussender Umstand bzw. gesondert zu berücksichtigendes Grundstücksmerkmal²⁶

²⁵ vgl. § 11 Abs. 1 Satz 2 i.V.m Abs. 7 BelWertV

²⁶ vgl. II.1.7

erfasst werden. Eine darüber hinaus gehende (ausdrückliche) Vorschrift zu den Modernisierungskosten wäre eine unnötige Regulierung.

Entsprechend dem Vorstehenden könnte eine Formulierung lauten:

„§ E 3

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind alle nachhaltig entstehenden Aufwendungen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Hierzu zählen alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden laufenden Aufwendungen.“

Nach Einschätzung des Gremiums könnten in einem weiteren Absatz die verschiedenen Kostenarten in zum Teil – im Vergleich zum jetzigen Verordnungstext – präzisierter Form, zum Teil in gestraffter Form geregelt werden.

Dabei sollte die Abschreibung anders als in der bisherigen Verordnung (vgl. § 18 Abs. 1 Satz 1 WertV) nicht mehr aufgeführt werden. Die Abschreibung ist ein mit Blick auf steuerrechtliche Rahmenbedingungen entwickeltes Instrument; für die Verkehrswertermittlung spielt sie hingegen keine Rolle.

Hinsichtlich der Verwaltungskosten (vgl. § 18 Abs. 2 WertV) regt das Gremium eine Angleichung an den Verwaltungskostenbegriff der Zweiten Berechnungsverordnung an (vgl. § 26 Abs. 1 Satz 1 II. BV). Dies bedeutet materiell, dass zusätzlich der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit aufgenommen wird. Dies ist sachgerecht, da für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens nicht von Bedeutung sein kann, wer die Verwaltungsarbeit erbracht hat.

Die Regelung zu den Betriebskosten (vgl. § 18 Abs. 3 WertV) sollte nach Auffassung des Gremiums gestrafft werden. Betriebskosten sind typischer Weise durch Umlagen gedeckt. Für die verbleibenden Ausnahmefälle ist eine ins Einzelne gehende Bestimmung entbehrlich, da die Betriebskosten an anderer Stelle geregelt sind (vgl. § 27 II. BV).

Die Regelung zu den Instandhaltungskosten (vgl. § 18 Abs. 4 WertV) hat sich nach Ansicht des Gremiums bewährt und sollte daher im Wesentlichen unverändert bleiben.

Statt auf die „Nutzungsdauer“ sollte aber präziser auf die „Restnutzungsdauer“ Bezug genommen werden.

Hinsichtlich der Regelung zum Mietausfallwagnis (vgl. § 18 Abs. 5 WertV) befürwortet das Gremium, als Ertragsminderungen zusätzlich zu den uneinbringlichen Mieten ausgefallene „Pachten und sonstige Einnahmen“ zu nennen, da für den Ertragswert alle in Betracht kommenden Einnahmen relevant sind. Des Weiteren sollte bestimmt werden, dass Ertragsminderungen wegen Leerstands nur zum Mietausfallwagnis gehören, wenn dieser vorübergehend ist. Bei dauerhaften, strukturellen Leerständen mindert sich von vornherein der nachhaltig erzielbare Ertrag.

Eine Formulierung zu den einzelnen Kostenarten könnte dementsprechend lauten:

„(2) Bewirtschaftungskosten sind insbesondere:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht; es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die nicht durch Umlagen gedeckten Betriebskosten.“

II.3.2.4 Vorschrift zur Restnutzungsdauer, Modernisierungen (§ 16 Abs. 4 WertV)

geltendes Recht:

§ 16

...

(4) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer gehört zu den zentralen Parametern des Ertragswertverfahrens. Das Gremium ist der Ansicht, dass die Regelung dieses Begriffs deshalb in einer eigenen Vorschrift erfolgen sollte. Dies würde auch die Übersichtlichkeit der Verordnung verbessern.

In der jetzigen Regelung zur Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV) wird der Ausgangspunkt für die Zählung der Jahre nicht benannt. Das Gremium befürwortet, zur Präzisierung als maßgeblichen Ausgangspunkt den Qualitätsstichtag zu nennen.

Das Gremium schlägt des Weiteren vor, im Verordnungstext nicht mehr kumulativ auf die ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung, sondern ausschließlich auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung abzustellen. Diese schließt die ordnungsgemäße Unterhaltung mit ein.

Im Sinne einer weitergehenden Straffung empfiehlt das Gremium auch, auf eine dem § 16 Abs. 4 Satz 2 WertV entsprechende Regelung zu verzichten. Die Unterschreitung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf den Grundstücken Wohnenden oder Arbeitenden betrifft nicht nur allein das Ertragswertverfahren. Sie ist allgemein ein potentiell wertmindernder Umstand. Sie kann insbesondere bodenrechtlich relevante städtebauliche Missstände begründen (vgl. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB) und würde in einem solchen Fall sachgerecht mit dem Formulierungsvorschlag des Gremiums zu § 4 WertV als von städtebaulichen Missständen betroffene Fläche erfasst werden (vgl. II.1.4, Nr. 3).

Das Gremium spricht sich dafür aus, in einem weiteren Absatz den Begriff der Modernisierung als nachhaltig den Gebrauchswert erhöhende Maßnahme zu definieren. Sog. notwendige Modernisierungen wären damit vom Modernisierungsbegriff ausgeschlossen und genauso wie Instandsetzungen zu behandeln (vgl. II.3.2.1. Dies ist durch die identische wirtschaftliche Zielrichtung begründet.

Eine entsprechende Vorschrift zur Restnutzungsdauer und Modernisierung könnte lauten:

„§ E 4

Restnutzungsdauer, Modernisierungen

(1) Die Restnutzungsdauer ist ausgehend vom Qualitätsstichtag die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

(2) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen nachhaltig erhöhen. Dazu gehören zum Beispiel Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken oder durch die auf Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird.“

II.3.2.5 Vorschrift zur Kapitalisierung und Abzinsung (§ 16 Abs. 3 WertV)

Geltendes Recht

§ 16

...

(3) Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus Anlage 1 zu dieser Verordnung ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Eine Regelung des vereinfachten Ertragswertverfahrens entsprechend dem Formulierungsvorschlag in § E 1 Abs. 2 (vgl. II.3.2.1) müsste um eine Vorschrift zu den dort vorgesehenen Verfahrensschritten der Kapitalisierung und Abzinsung ergänzt werden.

Für die Kapitalisierung müsste, entsprechend dem jetzigen Recht, ein (Zeit-) Rentenbarwertfaktor verwendet werden. Dieser finanzmathematische Begriff wird in § 16 Abs. 3 WertV und der dazu gehörigen Anlage als Vervielfältiger bezeichnet.

Für die Abzinsung wäre der Barwertfaktor für Kapital – auch genannt Diskontierungs- oder Abzinsungsfaktor – zu verwenden.

Es bietet sich an, für den Rentenbarwertfaktor und den Barwertfaktor für Kapital in der Verordnung zusammenfassend den Begriff Barwertfaktoren zu gebrauchen. Eine Vervielfältigungstabelle wie im Anhang zu § 16 Abs. 3 WertV bedarf es nach Einschätzung des Gremiums nicht mehr, da auch für Rentenbarwertfaktoren aufgrund verfügbarer Informationen und informationstechnischer Ausstattung ausreichend Material vorhanden ist.

Als Kriterien für die Ableitung von Barwertfaktoren wären wie im jetzigen § 16 Abs. 3 Satz 2 WertV der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer sowie zusätzlich die übliche Zahlungsweise zu regeln. Damit wären die typischen marktrelevanten Gesichtspunkte berücksichtigt.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„§ E 5

Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ E 4 Abs. 1), der üblichen Zahlungsweise und des jeweiligen Kapitalisierungszinssatzes (§ 11) abzuleiten.“

II.3.2.6 Sonstige Regelungen zum Ertragswertverfahren

geltendes Recht:

§ 19

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach den §§ 16 bis 18 noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zur berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

§ 20

Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen

(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 16 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

(2) Wenn das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen alsbald nicht freigelegt und deshalb eine dem Bodenwert angemessene Verzinsung nicht erzielt werden kann, ist dies bei dem nach Absatz 1 Satz 2 verminderten Bodenwert für die Dauer der Nutzungsbeschränkung zusätzlich angemessen zu berücksichtigen. Der so ermittelte Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten, aus der Nutzung des Grundstücks nachhaltig erzielbaren Reinertrags ergeben den Ertragswert. Der für die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags maßgebende Vervielfältiger bestimmt sich nach der Dauer der Nutzungsbeschränkung und dem der Grundstücksart entsprechenden Liegenschaftszinssatz.

(3) Stehen dem Abriss der Gebäude längerfristig rechtliche oder andere Gründe entgegen und wird den Gebäuden nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarkts noch ein Wert beigemessen, kann der Ertragswert nach den §§ 15 bis 19 mit einem Bodenwert ermittelt werden, der von dem Wert nach § 15 Abs. 2 abweicht. Bei der Bemessung dieses Bodenwerts ist die eingeschränkte Ertragsfähigkeit des Grundstücks sowohl der Dauer als auch der Höhe nach angemessen zu berücksichtigen.

Das Gremium ist der Auffassung, dass die Vorschrift des § 19 WertV über die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zugunsten der vorgeschlagenen abschließenden Bestimmung in § 7 WertV aufgehoben werden sollte. Denn diese bestimmt bereits die Berücksichtigung besonderer Umstände in allen Wertermittlungsverfahren. Hinsichtlich der Gründe für eine generelle, abschließende Regelung in § 7 WertV wird auf die entsprechenden Ausführungen unter II.1.7 verwiesen.

Ferner sieht das Gremium für die Fallgestaltungen in § 20 Abs. 2 und 3 WertV keinen eigenständigen Anwendungsbereich, während der Regelungsgehalt des § 20 Abs. 1 (Liquidationsverfahren) in die vorgeschlagene Vorschrift zur Bodenwertermittlung überführt werden sollte (vgl. II.3.1.2).

II.3.3 Dritter Abschnitt (Sachwertverfahren)

Das Gremium ist der Auffassung, dass sich die Vorschriften zum Sachwertverfahren grundsätzlich bewährt haben. Durch eine gestraffte und besser gegliederte Fassung könnte indes die Transparenz und Anwenderfreundlichkeit wesentlich erhöht werden.

II.3.3.1 § 21 WertV (Ermittlungsgrundlagen)

geltendes Recht:

§ 21

Ermittlungsgrundlagen

(1) Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert, nach Herstellungswerten zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.

(3) Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters (§ 23) und von Baumängeln und Bauschäden (§ 24) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 25) nach § 22 zu ermitteln. Für die Ermittlung des Herstellungswerts der besonderen Betriebseinrichtungen gelten die §§ 22 bis 25 entsprechend.

(4) Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 bis 25 finden entsprechende Anwendung.

(5) Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

§ 21 WertV regelt unter der Überschrift Ermittlungsgrundlagen die Grundzüge des Sachwertverfahrens. Der Regelungsgegenstand der Vorschrift würde nach Ansicht des Gremiums durch die Überschrift „Sachwertverfahren“ präziser erfasst.

Vorangestellt werden sollte in einem ersten Absatz die Grundaussage, dass der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt wird. Diese Aussage ergibt sich zur Zeit aus § 21 Abs. 1 und 5 WertV. Darüber hinaus sollte die beispielhafte Aufzählung der baulichen Anlagen in § 21 Abs. 1 WertV entfallen. Sie ist nach Einschätzung des Gremiums nicht hilfreich, sondern hat entbehrliche Angrenzungsfragen aufgeworfen.

Eine das Vorstehende berücksichtigende Formulierung könnte lauten:

„§ 21

Sachwertverfahren

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ V 2²⁷) ermittelt.“

Das Gremium empfiehlt, im nachfolgenden Absatz die Herstellungskosten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen zu bestimmen²⁸. Der in den §§ 21 ff. WertV verwendete Begriff Herstellungswert bezeichnet nichts anderes als die Herstellungskosten und sollte daher durchgängig durch diesen ersetzt werden. Damit lassen sich Missverständnisse vermeiden.

Als weitere Determinante der Sachwertermittlung sollte nach mehrheitlicher Auffassung des Gremiums nur die Alterswertminderung (vgl. § 23 WertV) aufgeführt werden. Die Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden (vgl. § 24 WertV) sowie sonstiger wertbeeinflussenden Umstände (vgl. § 25 WertV) würde durch den Vorschlag zu § 7 WertV abschließend geregelt²⁹.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ S 2) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ S 3) zu ermitteln.“

In einem dritten Absatz wäre dann entsprechend der oben zu § S 1 Abs. 1 vorgeschlagenen Zweiteilung in bauliche und sonstige Anlagen für letztere eine Regelung zu treffen. Diese könnte sich weitgehend an dem Wortlaut des § 21 Abs. 4 WertV orientieren, ohne den entbehrliche Abgrenzungsfragen aufwerfenden Begriff der Außenanlagen aufzunehmen.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

²⁷ vgl. II.3.1.2

²⁸ Bezugspunkt des Verbesserungsvorschlags ist in erster Linie § 21 Abs. 3 WertV. Die Regelung zum Bodenwert in § 21 Abs. 2 WertV wäre im Fall einer eigenen Vorschrift zum Bodenwert entbehrlich, vgl. II.3.1.2

²⁹ vgl. II.1.7

„(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ S 2³⁰ und S 3³¹ sind entsprechend anzuwenden.“

II.3.3.2 § 22 WertV (Ermittlung des Herstellungswerts)

geltendes Recht:

§ 22

Ermittlung des Herstellungswerts

(1) Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung.

(3) Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

(4) Ausnahmsweise kann der Herstellungswert der Gebäude ganz oder teilweise nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(5) Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude kann von den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen.

³⁰ vgl. II.3.3.2

³¹ vgl. II.3.3.3

Die Regelungsgegenstände des § 22 WertV sollten besser unter die präzisere Überschrift Herstellungskosten gestellt werden³².

Das Gremium empfiehlt, den ersten Absatz entsprechend dem bisherigen § 22 Abs. 1 Satz 1 WertV – allerdings in gestraffter Form (Vermeidung von Wiederholungen) – zu fassen. Dabei sollte aber angesichts der höheren praktischen Bedeutung die Flächeneinheit vor der Raumeinheit aufgeführt werden.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„§ S 2

Herstellungskosten

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

Das Gremium ist der Auffassung, dass § 22 Abs. 2 WertV um eine Definition zu den Normalherstellungskosten ergänzt werden sollte, die den Schwerpunkt auf die Maßgeblichkeit einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise legt. Entscheidend für die zu Grunde zulegenden Kosten ist, wie auch sonst in der Verkehrswertmittlung, der Markt. Im Anschluss an die neue Definition sollte aus gesetzssystematischen Gründen die Regelung über die Berücksichtigung einzelner, nicht erfasster sonstiger Vorrichtungen erfolgen.

Als Abs. 2 Satz 3 könnte der inhaltlich nach wie vor sachgerechte, aber mit den Baunebenkosten nur einen Unterfall der Normalherstellungskosten betreffende § 22 Abs. 2 WertV aufgenommen werden. Abgeschlossen werden sollte der Absatz 2 (mit redaktionellen Anpassungen) mit der zur Zeit in § 22 Abs. 4 WertV getroffenen Regelung zur auf Ausnahmefälle beschränkten Berücksichtigung der Einzelkosten. Eine Zusammenfassung in Absatz 2 würde die Zusammenhänge besser verdeutlichen. In einer Begründung zu einer etwaigen Neuregelung sollte erläutert werden, dass die Ausnahmeregelung eine Handhabe für die Fälle geben soll, in denen für ein Wertermittlungsobjekt

³² vgl. unter II.3.3.1 zu § S 1 Abs. 2.

keine Normalherstellungskosten³³ vorhanden sind; dies ist nicht der Fall, wenn das Wertermittlungsobjekt nur in einiger Hinsicht vom NHK-Objekt abweicht.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen aufzuwenden wären. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die hierdurch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.“

Im Hinblick auf die Regelung in § 22 Abs. 3 WertV befürwortet das Gremium eine ausdrückliche Bestimmung, dass die dort „erforderlichenfalls“ vorgesehene Umrechnung der Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag der Regelfall ist. Dies entspricht der sachverständigen Praxis.

Auf den Begriff „Erfahrungssätze“ sollte nach Ansicht des Gremiums hingegen verzichtet werden. Er kann zur unkritischen Übernahme sog. Erfahrungssätze aus der Literatur verleiten. Dafür besteht angesichts der mit den jeweils aktuellen Wertermittlungsrichtlinien eingeführten Normalherstellungskosten kein sachliches Erfordernis³⁴.

Das Gremium hat darüber hinaus erörtert, ob für das Sachwertverfahren die Anpassung an regionale Preisverhältnisse durch Regionalisierungsfaktoren geregelt werden sollte. Es sieht dafür letztlich kein Bedürfnis, da regionale Preisunterschiede bereits durch Marktanpassungsfaktoren³⁵ berücksichtigt werden.

³³ vgl. NHK 2000 in WertR 2006, Anlage 7.

³⁴ zur Zeit NHK 2000 in WertR 2006, Anlage 7.

³⁵ vgl. II.2.1

Nach dem vorstehend Ausgeführten könnte eine Formulierung lauten:

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

Im Hinblick auf § 22 Abs. 4 WertV wird auf die Ausführungen zu Absatz 2 verwiesen.

§ 22 Abs. 5 WertV ist nach Ansicht des Gremiums entbehrlich. Er bestätigt lediglich, dass die gewöhnlichen Herstellungskosten maßgeblich sind. Dies wird bereits durch die vorstehenden Absätze hinreichend deutlich.

II.3.3.3 §§ 23, 24, 25 WertV (Wertminderung wegen Alters, Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände)

geltendes Recht:

§ 23

Wertminderung wegen Alters

(1) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.

(2) Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

§ 24

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht nach den §§ 22 und 23 bereits berücksichtigt wurde.

§ 25

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Sonstige nach den §§ 22 bis 24 bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zur berücksichtigen.

Das Gremium spricht sich dafür aus, die Regelung über die Alterswertminderung (vgl. § 23 WertV) erheblich zu straffen. Entscheidend für die Wertminderung wegen Alters ist das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise. Einer weiter ins Einzelne gehenden Regelung bedarf die Praxis nicht, zumal hinsichtlich der Restnutzungsdauer auf die entsprechende Bestimmung für das Ertragswertverfahren verwiesen werden kann³⁶.

Eine entsprechende Formulierung könnte lauten:

„§ 3

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (§ E 4 Abs. 1)³⁷ zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.“

Das Gremium befürwortet schließlich mehrheitlich, von einer Vorschrift zur Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. § 24 WertV) sowie zu Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (vgl. § 25 WertV) im Sachwertverfahren mit Blick auf den Formulierungsvorschlag des Gremiums zu § 7 WertV (Generalregelung)³⁸ abzusehen. Hinsichtlich der Gründe für eine abschließende Regelung in § 7 WertV wird auf die entsprechenden Ausführungen unter II.1.7 verwiesen.

³⁶ vgl. II.3.2.4

³⁷ vgl. II.3.2.4

³⁸ vgl. IV Nr. 5

II.4 Vierter Teil der WertV (Ergänzende Vorschriften)

Das Gremium empfiehlt, im Sinne der Deregulierung und des Bürokratieabbaus die Vorschriften aus dem Vierten Teil der WertV mit Ausnahme des Regelungsgehalts von § 28 Abs. 3 WertV (vgl. II.3.1.2) nicht in eine novellierte Fassung zu übernehmen. Die Regelungen im Vierten Teil sollen Vorschriften des BauGB zu Ausgleichs- und Entschädigungsleitungen sowie Kaufpreisen im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (vgl. §§ 26 bis 28 WertV) sowie zur Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteilen (vgl. § 29 WertV) konkretisieren. Es hat sich gezeigt, dass die Praxis dieser Regelungen nicht bedarf. Die notwendigen Aussagen ergeben sich bereits durch sachgerechte Auslegung der BauGB-Vorschriften. Die im Zusammenhang mit dem Ausgleichsbetrag getroffene Regelungsaussage des § 28 Abs. 3 WertV zur Bodenwertermittlung sollte nach Auffassung des Gremiums in eine allgemeine Vorschrift zur Bodenwertermittlung integriert werden³⁹.

III Weitergehende Empfehlungen des Gremiums

Über die Regelungsebene der WertV hinaus sieht das Gremium Veranlassung zu weiteren Empfehlungen zur Verbesserung der Datenlage für die Bewertungspraxis sowie der Organisation der Gutachterausschüsse. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die §§ 192 ff. BauGB den Ländern insoweit im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Zuständigkeitsverteilung für den Verwaltungsvollzug einen großen Spielraum geben, der auch vor dem Hintergrund der durch die Föderalismusreform I bewirkten Stärkung der Organisationshoheit der Länder zu sehen ist.

Dringend erforderlich ist es, in jedem Bundesland (mit Ausnahme der Stadtstaaten) Obere Gutachterausschüsse einzurichten⁴⁰. Die Oberen Gutachterausschüsse erstellen landesweite Übersichten und Analysen, die über die regionalen Daten der einzelnen Gutachterausschüsse hinaus einen wichtigen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes in Deutschland leisten. In diesem Zusammenhang sind die Oberen Gutachterausschüsse auch gleichzeitig Ansprechpartner für die geplante Erstellung eines

³⁹ vgl. II.3.1.2

⁴⁰ Eine entsprechende Verpflichtung ist im Regierungsentwurf eines ErbStRG vorgesehen, vgl. BR-Drucks. 4/08, Art. 4 Nr. 3.

bundesweiten Marktberichts (z.B. aufbauend auf den positiven Erfahrungen des länderübergreifenden AdV-Projekts). Eine bundesweite Auswertung der Daten der Gutachterausschüsse würde zudem die schon seit langem von der Praxis geforderte Standardisierung der Ableitung der erforderlichen Daten erfordern, die wiederum Voraussetzung für die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im landes- und bundesweiten Maßstab ist.

Problematisch ist nach Auffassung des Gremiums auch, dass in einigen Ländern der örtliche Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse zu klein ist. Dies hat Auswirkungen auf die Datenmenge, die in der Kaufpreissammlung vorhanden ist. Nur eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise erlaubt eine gesicherte Auswertung der Daten und damit die Bereitstellung der gesetzlich geforderten Daten (Bodenrichtwerte, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten). Darüber hinaus erschwert diese Situation die landes- und erst recht bundesweite Harmonisierung der Auswertung und Standardisierung der geforderten Daten. Das Gremium empfiehlt daher eine Bestimmung des Zuständigkeitsbereiches der Gutachterausschüsse nach fachlichen Gesichtspunkten. Diese wären durch die Einrichtung von Gutachterausschüssen auf Landkreisebene bzw. auf der Ebene der kreisfreien Städte gewahrt. Darüber hinaus sollte verstärkt auf die Zusammenarbeit benachbarter Gutachterausschüsse hingewirkt werden.

Schließlich spricht nach Ansicht des Gremiums unter dem Vorbehalt der ausreichenden praktischen Erprobung und Bewährung Einiges dafür, in Anlehnung an die Vorschrift zu Bodenrichtwerten eine Vorschrift über sog. Immobilienrichtwerte ins Baugesetzbuch einzuführen. Immobilienrichtwerte sind Durchschnittswerte bebauter Grundstücke, die nach der Grundstücksart gegliedert sind und zu denen Korrekturfaktoren für die wertrelevanten Merkmale (z.B. Lage, Baujahr) ermittelt werden. Immobilienrichtwerte werden aus Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke, die auf einheitliche Bezugsgrößen zurückgeführt werden, ermittelt.

Eine Vorschrift zu den sog. Immobilienrichtwerten müsste den Zusammenhang mit der Vorschrift zu Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12 WertV) und dem Vergleichswertverfahren beachten. Sie müsste zudem erkennen lassen, dass Immobilienrichtwerte einen geringeren Genauigkeitsgrad als Bodenrichtwerte haben. Grund dafür ist, dass die Vergleichspreise bebauter Grundstücke, aus den die Immobilienrichtwerte abzuleiten wären, eine unsicherere Beurteilungsgrundlage als die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke bieten. Gerade die Schwierigkeit, für das Vergleichswertverfahren

ren geeignete Kaufpreise bebauter Grundstücke zu erlangen, begründet indes (insbesondere für Eigentumswohnungen) ein erhebliches praktisches Bedürfnis, Immobilienrichtwerte hilfsweise im Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Da die Praxis der Immobilienrichtwertermittlung sich allerdings noch stark in der Entwicklung befindet, sollten vor einer gesetzlichen Regelung die weiteren praktischen Erfahrungen abgewartet und ausgewertet werden.

IV Zusammenstellung der Formulierungsvorschläge

Erster Teil

1. zu § 3 Qualitätsstichtag

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (wie § 3 Abs. 2 Satz 1 WertV) zum Qualitätsstichtag. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

2. zu § 3 Berücksichtigung künftiger Entwicklungen

Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

3. zu § 4 Berücksichtigung von Besonderheiten

Besonders zu berücksichtigen sind zum Beispiel:

- 1. Flächen, für die eine anderweitige Folgenutzung absehbar ist,*
- 2. Flächen, die aufgrund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,*
- 3. Flächen, die von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,*
- 4. Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,*
- 5. Flächen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen,*
- 6. Flächen, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft oder als Biotop genutzt werden oder Öd- oder Unland sind.*

4. zu § 7 Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung (§ 2) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

5. zu § 7 Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände (Generalregelung)

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen

1. *zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt*
2. *besondere Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.*

Bei Baumängeln und Bauschäden ist die Wertminderung, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie berücksichtigt, nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.

Zweiter Teil

6. neuer Paragraph: Marktanpassungsfaktor

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

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. *Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren),*

2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

7. zu § 8 Ergänzung

Bei der Veröffentlichung der erforderlichen Daten sind die verwendete Ableitungsmethode und Art und Umfang der zu Grunde liegenden Ausgangsdaten darzustellen.

8. zu § 9 Indexreihen

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

(3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus geeigneten Kaufpreisen des Erhebungszeitraums abgeleitet. Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen, sind nach Satz 1 zur Ableitung der Indexzahlen nur geeignet, wenn die Abweichungen

4. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,

5. durch Zu- oder Abschläge oder

6. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume überprüft und berichtigt werden.

(4) Indexreihen können insbesondere aufgestellt werden für

4. Bodenpreise,

5. Preise für Eigentumswohnungen und

6. Preise für Einfamilienhäuser.

9. zu § 10 Umrechnungskoeffizienten

(1) Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

10. zu § 11 Liegenschaftszinssatz

§ 11

Kapitalisierungszinssätze

(1) Die durchschnittliche marktübliche Verzinsung des Verkehrswerts von Grundstücken soll mit den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegten Kapitalisierungszinssätzen (Liegenschaftszinssätzen) erfasst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden nachhaltig erzielbaren Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ X bis X) zu ermitteln.

11. zu § 12 Vergleichsfaktoren

(1) Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die in ihren Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmen.

Dritter Teil

12. zu §§ 13; 14 Vergleichswertverfahren

§ V 1

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind

die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind z.B. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

(2) Bei bebauten Grundstücken können soweit keine Vergleichspreisen vorliegen, insbesondere die nach Maßgabe des § 12 ermittelten Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 12 ermittelten Vergleichsfaktor.

13. neuer Paragraph: Bodenwertermittlung

§ V 2

(1) Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der Bebauung im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

(2) Liegt keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen (§ X Abs. x Satz x) vor, kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn ihre Merkmale hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(3) Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich (selbständig nutzbare Teilfläche), ist der Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche gesondert zu berücksichtigen.

(4) Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind bei der Ermittlung des Bodenwerts nach Abs. 1 zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen. Ist alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen, ist in der Regel der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind,*
- 2. der abgezinste Bodenwert (§ E 1 Abs. 2 Nr. 1) ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§ X bis X) ermittelten Ertragswert übersteigt oder*
- 3. der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den Reinertrag übersteigt (§ E 1 Abs. 2 Nr. 2).*

14. zu §§ 15 – 20 Ertragswertverfahren

§ E 1

Ertragswertverfahren

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

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

- 1. aus dem nach § E 5 kapitalisierten Reinertrag (§ E 2 Abs. 1), und dem nach § V 2 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen (§ V 2 Abs. 3) auf den Wertermittlungsstichtag nach § E 5 abzuzinsen ist; bei langen Restnutzungsdauern (§ E 4 Abs. 1) kann von der Berücksichtigung des Bodenwerts abgesehen werden (allgemeines Ertragswertverfahren) oder*

2. aus dem unverminderten Bodenwert nach § V 2 und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ E 2 Abs. 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § E 5 maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen (§ V 2 Abs. 3) nicht zu berücksichtigen (erweitertes Ertragswertverfahren).

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ E 2 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § E 5 abzuzinsen.

(4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 sind gegebenenfalls die Aufwendungen (Instandsetzungskosten), die notwendig sind, um das der Wertermittlung zu Grunde gelegte Ertragsniveau zu gewährleisten, durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

§ E 2

Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (Absatz 2) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ E 3).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen. Nachhaltig erzielbare Erträge sind alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Berücksichtigung der absehbaren künftigen Entwicklungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise anfallenden Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Beträge, die zur Deckung von Bewirtschaftungskosten gezahlt werden, bleiben unberücksichtigt.

§ E 3

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind alle nachhaltig entstehenden Aufwendungen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Hierzu zählen alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden laufenden Aufwendungen.

(2) Bewirtschaftungskosten sind insbesondere:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht; es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die nicht durch Umlagen gedeckten Betriebskosten.

§ E 4

Restnutzungsdauer, Modernisierungen

(1) Die Restnutzungsdauer ist ausgehend vom Qualitätsstichtag die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen

oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

(2) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen nachhaltig erhöhen. Dazu gehören zum Beispiel Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken oder durch die auf Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird.

§ E 5

Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ E 4 Abs. 1), der üblichen Zahlungsweise und des jeweiligen Kapitalisierungszinssatzes (§ 11) abzuleiten.

15. zu §§ 21 – 25 WertV

§ S 1

Sachwertverfahren

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ V 2) ermittelt.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ S 2) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ S 3) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ S 2 und S 3 sind entsprechend anzuwenden.

§ S 2

Herstellungskosten

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

(2) *Normalherstellungskosten sind die Kosten, die unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen aufzuwenden wären. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die hierdurch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.*

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

§ S 3

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (§ E 4 Abs. 1) zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung
Referat SW 11
Robert-Schuman-Platz 1
53175 Bonn

Gestaltung und Satz

Druckvorstufe, Referat Z 32 des BMVBS

Druck

Referat Z 32, Druckerei des BMVBS

Stand

März 2008

Für weitere Fragen und Informationen

Ref-SW11@bmvbs.bund.de
oder

<http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung, Wohnen>