

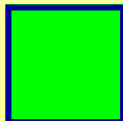
# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Novellierung der Wertermittlungsverordnung:

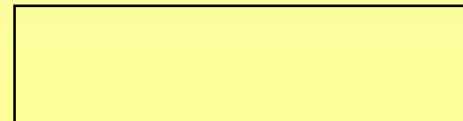
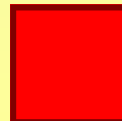
Eine kleine Revolution ?



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

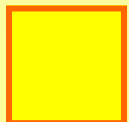


# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

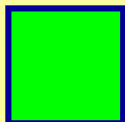
WertV seit 1988 nahezu unverändert

Wesentliche Änderungen bei Aufgaben der Immobilienbewertung

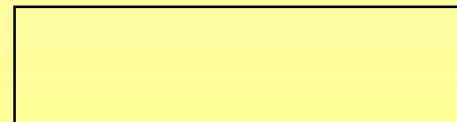
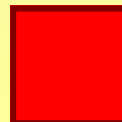
Rechtlicher Anwendungsbereich der WertV ist faktisch erweitert worden,  
weil andere gesetzliche Regelungen sich auf die WertV beziehen  
(BeWertV, Erbschaftsteuer)



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

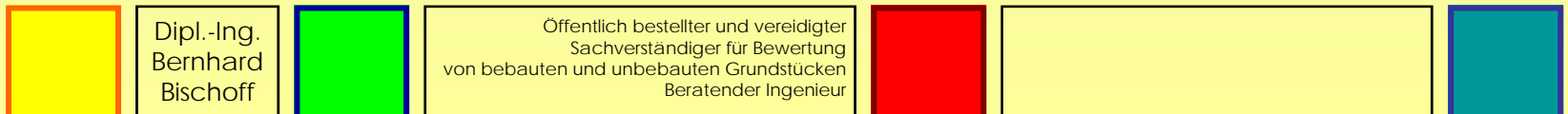
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung –BMVBS–  
setzt Sachverständigenngremium ein:

## Überprüfung des Wertermittlungsrechts

Fachleute aus

- Landesministerien,
- Sachverständigenverbänden,
- Deutscher Städte- und Gemeindebund,
- Deutscher Städtetag,
- Deutscher Landkreistag

Sitzungen von Juli 2007 bis Februar 2008



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Leitthemen einer Novellierung der WertV

## 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 (DCFVerfahren);

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

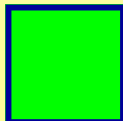
Leitthemen einer Novellierung der WertV

## Verwaltungsvereinfachung bzw. Anwenderfreundlichkeit

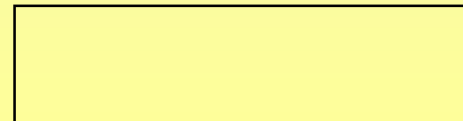
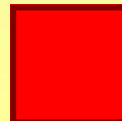
Bessere Systematisierung sowie Präzisierung und Modernisierung der Begrifflichkeiten; wo möglich, Verringerung der Regelungsdichte;



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

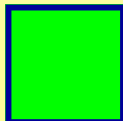
Leitthemen einer Novellierung der WertV

## Steigerung von Transparenz und Vergleichbarkeit in der Verkehrswertermittlung

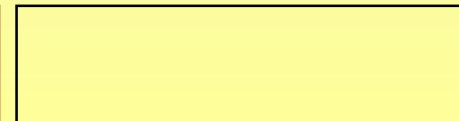
ergänzende Regelungen zur Ableitung der für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten;



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Leitthemen einer Novellierung der WertV

## 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

## Neue Überschrift ?

- ❖ Erläuterung der Gegenstände der Wertermittlung
- ❖ Unterscheidung zur Beleihungswertermittlung
- ❖ Abgrenzung zur steuerlichen Bewertung
- ❖ Anspruch zur umfassenden Immobilienbewertung
- ❖ Aufnahme des Begriffs „Immobilie“

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Überschrift

WertV heute

Vorschlag

Wertermittlungsverordnung

Immobilienwertermittlungsverordnung

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

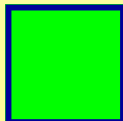
Aufnahme des Begriffs „Marktwert“

Statt „Grundstück“ ist vom Plural „Grundstücke“ auszugehen

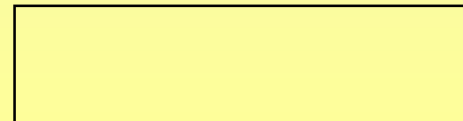
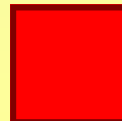
Hinweis zur Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile  
beim Einfluss von Rechten und Lasten



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

## Aufnahme des Qualitätsstichtages

In vielen Fällen der Immobilienbewertung nach dem BauGB fallen Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag auseinander (städtebauliche Sanierung, Entwicklungsbereiche, Enteignung)

In der zivilrechtlichen Anwendung können beide Stichtage auseinanderfallen (Ehescheidungen, Erbauseinandersetzungen, Investitionsabrechnungen)

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 3 Zustand des Grundstücks  
und allgemeine Wertverhältnisse

Vorschlag

(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).

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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 5 Zustandsmerkmale

WertV heute

Vorschlag

## § 5 Weitere Zustandsmerkmale

## § 5 Grundstücksmerkmale

(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.

Entsprechend dem Vorschlag, auch den Qualitätsstichtag zu definieren, sollte in § 5 Abs. 1 Satz 2 WertV der Begriff „Wertermittlungsstichtag“ durch den präziseren Begriff des „**Qualitätsstichtages**“ ersetzt werden.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

## Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen

Der Immobilienmarkt reagiert bereits bei der Erwartung zukünftiger Entwicklungen. Nicht immer war es jedem deutlich, ob die Zukunft in der WertV berücksichtigt ist.

Klarstellung erforderlich?

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 3 Zustand des Grundstücks  
und allgemeine Wertverhältnisse

Vorschlag

3) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 6) außer Betracht.

**zu § 3 Berücksichtigung künftiger  
Entwicklungen**

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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

**Aufnahme von Sonderfällen der Bodenentwicklung  
Bessere Klarheit bei den Definitionen**

Keine Regelung des begünstigten Agrarlandes in der bisherigen Form

Berücksichtigung von Sonderfällen wie ökologische Flächen,  
Energieerzeugung, städtebauliche Sanierung, Golfplätze etc.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 4 Zustand und  
Entwicklung von Grund und  
Boden

Vorschlag

- (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- oder 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.

Es empfiehlt sich, Absatz 1 Nr. 2 zu streichen, da dieser in der Wertermittlungspraxis zu Unsicherheiten führt.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 4 Zustand und  
Entwicklung von Grund und  
Boden

WertV heute

Vorschlag

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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 5 Zustandsmerkmale

Vorschlag

(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.

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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

Probleme bei der Definition von  
„Beschaffenheit“ und „tatsächlichen Eigenschaften“

Abgrenzung ist schwierig und führt zur Verwirrung

Ersatz durch den neuen Begriff „Grundstücksmerkmale“

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 5 Zustandsmerkmale

Vorschlag

(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.

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 Unterscheidung 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

## Bessere Erläuterungen für Zustandsmerkmale

Übernahme des Altlastenbegriffs des BBodSchG

Erweiterung des Begriffs „Erträge“ auch auf unbebaute Grundstücke

Aufnahme der „energetischen Eigenschaften“ eines Grundstücks

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 5 Zustandsmerkmale

WertV heute

Vorschlag

(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.

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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 5 Zustandsmerkmale

Vorschlag

(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.

§ 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 Regulationsstandort für die Erträge wäre daher § 5 Abs. 5 Satz 1 WertV.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 5 Zustandsmerkmale

WertV heute

Vorschlag

(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.

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 energetische Eigenschaften dadurch Rechnung zu tragen, dass die **energetischen Eigenschaften** in der beispielhaften Aufzählung des § 5 Abs. 5 Satz 2 WertV eigens aufgeführt werden..

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

## Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Keine neuen Wertermittlungsverfahren, es bleibt bei den bisherigen drei normierten Verfahren

Auswahl der Verfahren nach den Ereignissen des Marktes und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten

Keine Rangordnung der Verfahren

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 7 Auswahl des  
Wertermittlungsverfahrens

WertV heute

Vorschlag

## § 7 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

## § 7 Verfahrensauswahl

(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.

(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. **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.**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 7 Auswahl des  
Wertermittlungsverfahrens

Vorschlag

## § 7 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

(2) 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 zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

## § 7 Verfahrensauswahl

(2) 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. .

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

**Neu: Regelung für alle Wertermittlungen zur Berücksichtigung von Marktanpassung und der besonderen Einflüsse**

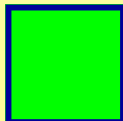
Rangordnung:

1. Wertermittlung nach dem jeweiligen Verfahren
2. Marktanpassung für das Wertermittlungsobjekt
3. Berücksichtigung der individuellen Einflüsse des Objektes

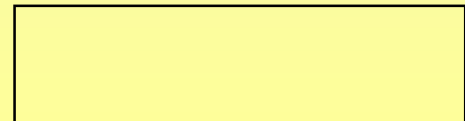
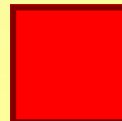
Deutliche Regelung zur Berücksichtigung von Baumängeln und –Schäden  
Begrenzung auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nicht auf die Kosten



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 7 Auswahl des  
Wertermittlungsverfahrens

Vorschlag

(3) 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 Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

Bedeutung der Marktanpassung wird hervorgehoben

Definition von Marktanpassungsfaktoren in einem eigenen Paragraphen

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

Neuer Paragraph  
Marktanpassungsfaktor

Vorschlag

- (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).

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 12 Vergleichsfaktoren für  
bebaute Grundstücke

Vorschlag

(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 gleichartig bebauter und genutzter Grundstücke auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag oder auf eine der sonstigen geeigneten Bezugseinheiten bezogen werden.

Das Gremium ist schließlich der Auffassung, dass § 12 Abs. 3 WertV aufgehoben werden sollte.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

Ermittlung und Veröffentlichung wesentlicher Daten wird detaillierter vorgegeben

Veröffentlichung von wesentlichen Daten erfordert zwingend die Bekanntmachung der angewandten Methoden und Parameter

Indexreihen sind allgemein für alle Marktdaten möglich und Bodenpreisindexreihen verlieren ihre Priorität

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 8 Erforderliche Daten

Vorschlag

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).

## Ergänzung:

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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 9 Indexreihen

Vorschlag

(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.

(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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 9 Indexreihen

WertV heute

Vorschlag

(3) Die Indexzahlen der Bodenpreisindexreihen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus den geeigneten und ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute 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.

(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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 9 Indexreihen

Vorschlag

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

Indexreihen können insbesondere aufgestellt werden für

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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

Bodenrichtwerte nicht als erforderliche Daten definieren

Bodenrichtwerte erfordern eine eigene gesetzliche Regelung

Die möglichen Änderungen im BauGB durch das Erbschaftsteuerreformgesetz sind zu beachten

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 8 Erforderliche Daten

Vorschlag

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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

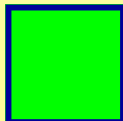
## Umrechnungskoeffizienten auch für Grundstücksgröße und -tiefe

Verdeutlichung möglicher Varianten, um zu verhindern, dass sie nicht ermittelt  
werden

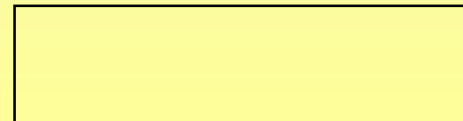
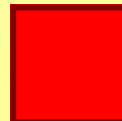
Aufnahme der weiteren Möglichkeiten in die Aufzählung der WertV



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

(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.

§ 10 Umrechnungskoeffizienten

Vorschlag

(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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Allgemeines

## Allgemeine Regelung zur Kapitalisierung im Rahmen der Wertermittlung

Erweiterung zur Nutzung anderer Kapitalisierungszinssätze als dem Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird als Kapitalisierungszinssatz nach dem Ertragswertverfahren der WertV definiert

Der Name „Liegenschaftszinssatz“ wird beibehalten

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 11 Liegenschaftszinssatz

Vorschlag

## § 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.

## § 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.

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Vergleichswert-  
verfahren

## Vergleichswertverfahren wird transparenter Neue Regelung zur Bodenwertermittlung

Keine grundsätzlichen methodischen Änderungen

Bodenwertermittlung in eigenem Paragraphen geregelt

Neue Regelung zu besonders großen Grundstücken

Bodenwert bebauter Grundstücke ist immer als unbebaut zu betrachten

Sonderregelung für baldigen Abbruch oder wirtschaftlich sinnlose Bebauung

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

§ 12 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vorschlag

## § 12 Vergleichsfaktoren für bebaute 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 (Gebäudefaktor), zu beziehen.

## § 12 Vergleichsfaktoren

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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 13 Ermittlungsgrundlagen

WertV heute

Vergleichswertverfahren

Vorschlag

(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.

(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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 13 Ermittlungsgrundlagen

WertV heute

Vergleichswertverfahren

Vorschlag

(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.

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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 13 Ermittlungsgrundlagen

WertV heute

Vergleichswertverfahren

Vorschlag

(3) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach § 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**

(2) Bei bebauten Grundstücken können soweit keine Vergleichspreise vorliegen, insbesondere die nach Maßgabe des § 13 ermittelten Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ermittelten Vergleichsfaktor.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 14 Berücksichtigung von Abweichungen

WertV heute

Vergleichswertverfahren

Vorschlag

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.

**gestrichen**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Neuer Paragraph  
Bodenwertermittlung

WertV heute

Vergleichswertverfahren

Vorschlag

- (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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Neuer Paragraph  
Bodenwertermittlung

WertV heute

Vergleichswertverfahren

Vorschlag

(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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Neuer Paragraph  
Bodenwertermittlung

WertV heute

Vergleichswertverfahren

Vorschlag

- (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)

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Ertragswert-  
verfahren

## Neue Formulierung des Ertragswertverfahren

### Einführung:

- ❖ Allgemeines Ertragswertverfahren
- ❖ Erweitertes Ertragswertverfahren
- ❖ Berücksichtigung periodisch unterschiedlicher Erträge

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Grundsätzliches

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

Das Gremium spricht sich daher dafür aus, das **vereinfachte Ertragswertverfahren nunmehr als Grundverfahren** einzuführen und dies durch die Bezeichnung **allgemeines Ertragswertverfahren** zu unterstreichen an erster Stelle zu regeln. 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Ertragswert-  
verfahren

Allgemeines Ertragswertverfahren

Wertermittlungssichttag

Ertragswert = kapitalisierter Reinertrag + diskontierter Bodenwert

diskontierter Bodenwert

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Bodenwert (unbebaut)

Reinertrag (ohne Bodenwertverzinsung)  
kapitalisiert über die Restnutzungsdauer  
mit Kapitalisierungszinssatz (in der Regel  
Liegenschaftszinssatz)

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Ertragswert-  
verfahren

Erweitertes Ertragswertverfahren

Ertragswert = kapitalisierter Reinertrag + Bodenwert

Wertermittlungssichttag

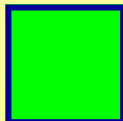
Bodenwert

Reinertrag (mit Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung)  
kapitalisiert über die Restnutzungsdauer  
mit Kapitalisierungszinssatz (in der Regel Liegenschaftszinssatz)

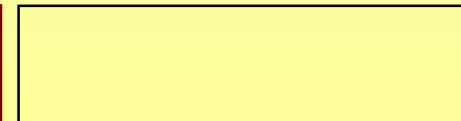
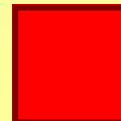
wirtschaftliche Restnutzungsdauer



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Grundsätzliches

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

Das Gremium merkt außerdem an, dass es insbesondere bei Investmentobjekten mit veränderlichen Nutzungseinheiten und unterschiedlichen Vertragslaufzeiten bei schwankenden Entwicklungen (Volatilität der Grundstückswertentwicklung) sinnvoll sein kann, den **Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge** zu ermitteln; dies entspricht dem **Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)**. Es handelt es 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

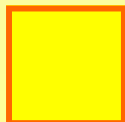
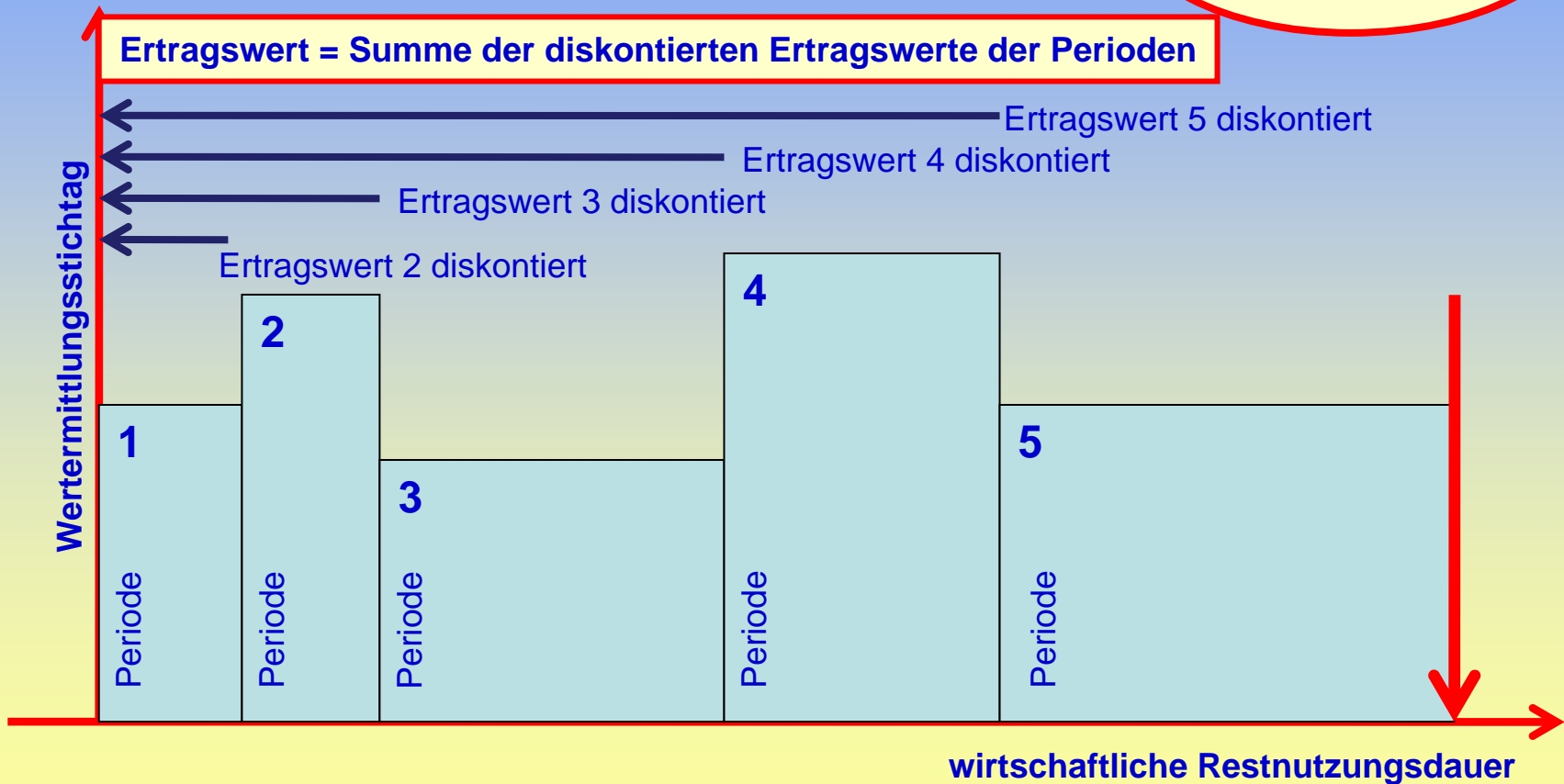
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

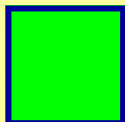
Änderungsvorschläge

Ertragswertverfahren

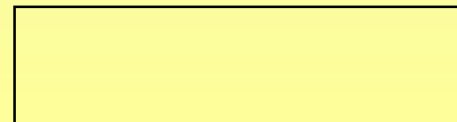
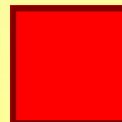
## Ertragswertverfahren mit periodischen Erträgen



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 15 Ermittlungsgrundlagen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

## § 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.

## § 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 15 Ermittlungsgrundlagen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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.

(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**)

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 15 Ermittlungsgrundlagen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

- (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 Wertermittlungsstichtag 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 16 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

- (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).
- (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.

**gestrichen**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 16 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

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

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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 16 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

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

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 informationstechnischen 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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 17 Rohertrag

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

## § 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.

## § 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 Betriebskosten gezahlt werden, bleiben stets unberücksichtigt.**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 17 Rohertrag

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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.

Die Regelung in § 17 Absatz 2 WertV ist hingegen nach Auffassung des Gremiums verzichtbar

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 18 Bewirtschaftungskosten

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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.**

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.

**Dabei sollte die Abschreibung anders als in der bisherigen Verordnung (vgl. § 18 Abs. 1 Satz 1 WertV) nicht mehr aufgeführt werden.**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 18 Bewirtschaftungskosten

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

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

(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;
4. die nicht durch Umlagen gedeckten Betriebskosten.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 18 Bewirtschaftungskosten

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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.

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;

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 18 Bewirtschaftungskosten

WertV heute

Ertragswertverfahren

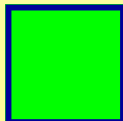
Vorschlag

(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.

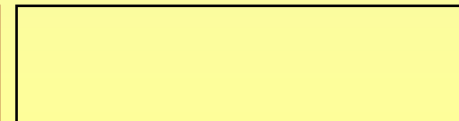
gestrichen



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 19 Berücksichtigung  
sonstiger wertbeeinflussender  
Umstände

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

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 zu 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.

**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.**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 20 Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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.

**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.**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 20 Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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.

**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.**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 20 Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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.

**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.**

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Neuer Paragraph  
§ E4 Restnutzungsdauer,  
Modernisierungen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Neuer Paragraph  
§ E4 Restnutzungsdauer,  
Modernisierungen

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

(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. .

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

Neuer Paragraph  
§ E5 Kapitalisierung und  
Abzinsung

WertV heute

Ertragswertverfahren

Vorschlag

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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 21 Ermittlungsgrundlagen

WertV heute

Sachwertverfahren

Vorschlag

## § 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.

## § 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 21 Ermittlungsgrundlagen

WertV heute

Sachwertverfahren

Vorschlag

- (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 mit erfaßt 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.

- (3) Der Sachwert der baulichen 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 22 Ermittlung des Herstellungswertes

WertV heute

Sachwertverfahren

Vorschlag

(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.**

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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 22 Ermittlung des Herstellungswertes

WertV heute

Sachwertverfahren

Vorschlag

(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.

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

(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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 22 Ermittlung des Herstellungswertes

WertV heute

Sachwertverfahren

Vorschlag

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

§ 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.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 23 Wertminderung wegen Alters

WertV heute

Sachwertverfahren

Vorschlag

- (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.

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

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

§ 25 Berücksichtigung  
sonstiger wertbeeinflussender  
Umstände

WertV heute

Sachwertverfahren

Vorschlag

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 zu berücksichtigen

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) abzusehen.

Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

Änderungsvorschläge

WertV heute

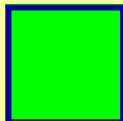
4. Teil  
Ergänzende Vorschriften

Vorschlag

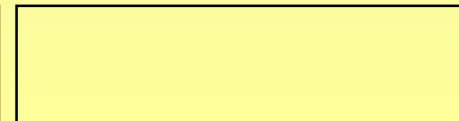
<b>§ 26 Wertermittlung nach § 153 Abs. 1, § 169 Abs. 1 Nr. 7 und § 169 Abs. 4 des Baugesetzbuchs</b>	gestrichen
<b>§ 27 Wertermittlung nach § 153 Abs. 4 und § 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs</b>	gestrichen
<b>§ 28 Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 und § 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs.</b>	gestrichen
<b>§ 29 Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile bei der Wertermittlung.</b>	gestrichen



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur



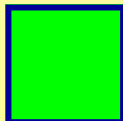
# Überprüfung des Wertermittlungsrechts nach dem BauGB

## Weitergehende Empfehlungen

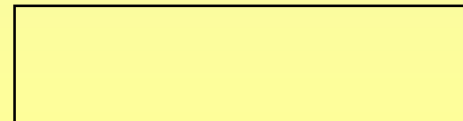
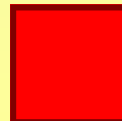
- ❖ Organisation und Ausstattung der Gutachterausschüsse ist zu verbessern.
- ❖ In jedem Bundesland sind Obere Gutachterausschüsse einzurichten.
- ❖ Gutachterausschüsse sollen nicht in zu kleinen Verwaltungseinheiten angesiedelt sein.
- ❖ Immobilienrichtwerte sollten in absehbarer Zeit eingeführt werden.



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

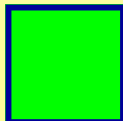


# Wie geht es weiter?

Meinungen, Stellungnahmen, Änderungsvorschläge  
an  
[info@sachverstaendiger-bischoff.de](mailto:info@sachverstaendiger-bischoff.de)



Dipl.-Ing.  
Bernhard  
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur

