

21.07.88

In - A**Verordnung**

der Bundesregierung

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Wertermittlungsverordnung - WertV)

A. Zielsetzung

Auf Grund der Ermächtigung des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs soll die geltende Fassung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1972 (BGBl. I S. 1416) im Hinblick auf die geänderte Rechtsgrundlage für die Ermittlung von Grundstückswerten durch eine neue Wertermittlungsverordnung abgelöst werden. Dabei soll die Entwicklung der Wertermittlungspraxis berücksichtigt werden. Dies soll durch eine Verbesserung der Grundlagen der Wertermittlung, insbesondere durch Vorschriften über die Ermittlung und Ableitung der für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten und durch materielle und verfahrenstechnische Vereinfachungen geschehen.

B. Lösung

Die Qualität der Wertermittlung hängt von einer genauen Bestimmung des Gegenstands der Wertermittlung sowie von einer Auswertung und Anwendung aller grundstücksmarktrelevanten Daten ab.

Zu diesem Zweck werden Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze vorgesehen, insbesondere über die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie sie in der Praxis heute schon weitgehend üblich sind.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Kosten werden durch die Verordnung nicht verursacht.

21.07.88

In - A

Verordnung

der Bundesregierung

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrs- werte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
121 (422) - 841 06 - We 9/88

Bonn, den 20. Juli 1988

An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

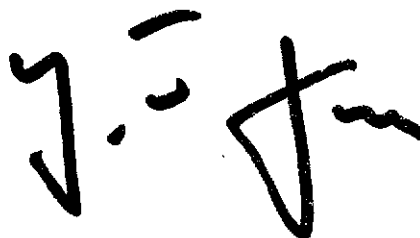
Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung
der Verkehrswerte von Grundstücken
(Wertermittlungsverordnung - WertV)

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Arti-
kels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen
und Städtebau.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Federal Chancellor, is positioned at the bottom center of the document.

Verordnung

Über Grundsätze für die Ermittlung der
Verkehrswerte von Grundstücken

(Wertermittlungsverordnung - WertV)

Auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der
Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) verordnet
die Bundesregierung:

Erster Teil

Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 4

Entwicklungszustand

(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.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit 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.

§ 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 Wertermittlungstichtag 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 abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen 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 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.

§ 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, Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Zinsen, Steuern und Gebühren.

§ 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.

Zweiter Teil

Ableitung erforderlicher Daten

§ 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).

§ 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 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.

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

§ 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.

§ 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.

§ 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.

(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.

Dritter Teil
Wertermittlungsverfahren

Erster Abschnitt
Vergleichswertverfahren

§ 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 Entwicklungszustand 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 Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 9) und Umrechnungskoeffizienten (§ 10) herangezogen werden.

Zweiter Abschnitt

Ertragswertverfahren

§ 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 Anlagen

(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.

(3) Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus Anlage 1 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.

§ 17

Rohhertrag

(1) Der Rohhertrag 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.

§ 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 die 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.

§ 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 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.

§ 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.

Dritter Abschnitt

Sachwertverfahren

§ 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 miteingerechnet 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.

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 Wertermittlungstichtag 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.

§ 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 Vonnundertsatz 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 Baumängel und Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängel 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 zu berücksichtigen.

Vierter Teil
Ergänzende Vorschriften

§ 26

Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs. 1,
169 Abs. 1 Nr. 7 und 169 Abs. 4
des Baugesetzbuchs

(1) Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sind Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen (§§ 4 und 5) auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Mißstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder aus Gebieten mit Aussicht auf Sanierung dürfen Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise oder Ertragsverhältnisse nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflußt sind oder ihr Einfluß erfaßt werden kann.

(2) Absatz 1 ist entsprechend auf städtebauliche Entwicklungsbereiche anzuwenden. In Gebieten, in denen sich kein vom Verkehrswert für Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 abweichender Verkehrswert gebildet hat, ist der Verkehrswert aus Gebieten maßgebend, die insbesondere hinsichtlich der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur sowie der Landschaft und der Verkehrslage mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich vergleichbar sind, in denen jedoch keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

§ 27

Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8
des Baugesetzbuchs

- (1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts nach den §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ist der Zustand des Gebiets nach Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen.
- (2) Soweit die nach den §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluß der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

§ 28

Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge
nach den §§ 154 Abs. 1 und 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs

- (1) Für die zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 Abs. 1 und 166 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs zu ermittelnden Anfangs- und Endwerte sind die §§ 26 und 27 entsprechend anzuwenden.
- (2) Die nach Absatz 1 maßgebenden Anfangs- und Endwerte des Grundstücks sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln. In den Fällen ...

§ 29

Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile
bei der Wertermittlung

Wird bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder bei freihändigem Erwerb zur Vermeidung einer Enteignung neben dem Rechtsverlust (§ 95 des Baugesetzbuchs) auch die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 des Baugesetzbuchs) ermittelt, sollen beide voneinander abgegrenzt werden. Vermögensvorteile sind zu berücksichtigen.

Fünfter Teil

Schlußvorschriften

§ 30

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 247 des Baugesetzbuchs auch im Land Berlin.

§ 31

Inkrafttreten und abgelöste Vorschriften

Diese Verordnung tritt im einzelnen Bundesland zugleich mit dessen nach § 199 Abs. 2 des Baugesetzbuchs erlassener Verordnung, spätestens jedoch am 1. Januar 1990 in Kraft. Gleichzeitig tritt dort jeweils die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1972 (BGBl. I S. 1416) außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

NR. XX - TAG DER AUSGABE: BONN, DEN 11. MONAT 1987

ANLAGE 1
(ZU PARAGR. 16 ABS. 3)

VERVIELFÄLTIGERTABELLE

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

BEI EINER REST- NUTZUNGS- DAUER VON ...JAHREN	BEI EINEM ZINSSATZ IN HÖHE VON								
	1,0 V.H.	1,5 V.H.	2,0 V.H.	2,5 V.H.	3,0 V.H.	3,5 V.H.	4,0 V.H.	4,5 V.H.	5,0 V.H.
46	36,73	33,06	29,88	27,15	24,78	22,70	20,88	19,28	17,88
47	37,36	33,86	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
49	38,58	34,53	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,68	18,17
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,96	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,15	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,38	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,18	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,51	29,97	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,16	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,68	22,43	20,49	18,82
59	44,41	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,88	20,83	19,08
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,46	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,16	41,71	36,47	32,15	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
67	48,68	42,08	36,73	32,33	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,51	28,87	25,82	23,25	21,11	19,28
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,32	21,16	19,31
70	50,17	43,16	37,50	32,90	29,12	26,00	23,38	21,20	19,34
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,44	21,25	19,37
72	51,15	43,85	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
73	51,64	44,18	38,22	33,41	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,58	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,49
76	53,05	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,99	45,80	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,51	19,56
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,69	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,75	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
81	55,34	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
83	56,22	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,66	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67
85	57,09	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68
86	57,52	48,14	40,89	35,22	30,71	27,08	24,14	21,72	19,70
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,78	27,14	24,18	21,74	19,71
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,84	19,78
93	60,36	49,97	42,07	35,96	31,20	27,41	24,35	21,86	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
96	61,53	50,70	42,52	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
97	61,91	50,94	42,66	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,93	19,83
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,48	21,94	19,84
100	63,03	51,63	43,10	36,61	31,60	27,65	24,51	21,95	19,85

VERVIELFÄLTIGERTABELLE

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

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

B e g r ü n d u n g

A Allgemeines

I. Ausgangslage

Die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) wurde auf Grund der Ermächtigung des § 141 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) erlassen und nach dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125) entsprechend den geänderten Anforderungen durch die Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1972 (BGBl. I S. 1416) ergänzt. Seither gilt sie unverändert. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) ist an die Stelle des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes getreten. Damit ist in den §§ 192 bis 199 BauGB auch eine neue Rechtsgrundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken geschaffen worden. Die §§ 192 ff. BauGB behalten die bewährten materiellen Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken bei, weisen aber insbesondere die Organisation der Wertermittlung in größerem Maße als bisher der Regelung durch die Länder zu. § 199 Abs. 1 BauGB ermächtigt die Bundesregierung, die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken in einer Rechtsverordnung neu zu regeln. Dabei sollen die in Wissenschaft und Praxis gemachten Erfahrungen verwertet und in die Verordnung aufgenommen werden. Dies und die Tatsache, daß die Wertermittlung auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt worden ist, macht eine über eine bloße Änderung der geltenden Wertermittlungsverordnung hinausgehende neue Wertermittlungsverordnung erforderlich.

II. Vorgesehene Maßnahmen

Ziel der neuen Wertermittlungsverordnung ist eine Verbesserung der Wertermittlungsgrundlagen bei gleichzeitiger Vereinfachung materieller und verfahrenstechnischer Vorschriften. Dort, wo

es angezeigt ist, ist eine wesentliche Straffung und eine übersichtlichere Gliederung vorgesehen.

Verkehrswerte können nur verständlich ermittelt und überzeugend begründet werden, wenn das verfügbare Kaufpreis- und sonstige Datenmaterial sachverständig ausgewertet wird und die in die Wertermittlung eingehenden Daten der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen und belegt werden. Unter diesem Gesichtspunkt bedeutet der Zweite Teil eine wesentliche Verbesserung der Grundlagen für die Wertermittlung. Dieser Teil behandelt die in der Wertermittlungsverordnung zu regelnde Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Es sind dies die Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke. Diese und ähnliche Daten sind in der Praxis der Wertermittlung keineswegs neu; sie werden seit langem vielerorts erarbeitet und haben sich als sichere Grundlage für die Ermittlung von Verkehrswerten erwiesen. Die Vorschriften über die Ableitung solcher Daten sind untrennbar mit Vorschriften über die Verkehrswertermittlung verbunden (vgl. §§ 13 Abs. 3, 14 und 16 Abs. 3); als eine wesentliche Grundlage der Wertermittlung kann deshalb nicht darauf verzichtet werden, die Ableitung solcher Daten im Zweiten Teil (Ableitung erforderlicher Daten) zu regeln.

§ 199 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 196 Abs. 3 BauGB sieht, wie schon das Bundesbaugesetz, die Veröffentlichung dieser Daten der Wertermittlung und der Bodenrichtwerte vor. Die Regelung hierüber ist den Ländern zugewiesen und somit nicht Gegenstand dieser Verordnung. Die Veröffentlichung dieser Daten trägt dazu bei, die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt transparenter zu machen. Erst durch die Veröffentlichung werden die Voraussetzungen geschaffen, daß Verkehrswerte zu den verschiedensten Zwecken auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung, aus der die erforderlichen Daten abzuleiten sind (§ 193 Abs. 3 BauGB), ermittelt werden können. Insbesondere können die Gutachterausschüsse und die außerhalb der Gutachterausschüsse tätigen Sachverständigen (z.B. die öffentlich

bestellten und vereidigten Sachverständigen) gleichermaßen die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und veröffentlichten Daten heranziehen. Ihre Gutachten und deren Ergebnisse werden somit vergleichbar und dem davon Betroffenen transparenter und verständlicher. Es ist zu erwarten, daß unnötige prozessuale Auseinandersetzungen zwischen den Beteiligten vermieden werden.

Neu sind die in § 4 enthaltenen Begriffsbestimmungen der verschiedenen planungsrechtlichen Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Hiermit wird einer immer wieder in Wissenschaft und Praxis erhobenen Forderung Rechnung getragen. Schon bisher war die Bestimmung des planungsrechtlichen Entwicklungszustands in der Einzelfallpraxis üblich, und in der Literatur zeugen zahlreiche Definitionsversuche von den entsprechenden wissenschaftlichen Bemühungen. § 4 greift die bisherige Praxis auf und soll sicherstellen, daß in Zukunft bei jeder Wertermittlung der jeweilige Entwicklungszustand eines Grundstücks nach gleichen Grundsätzen beurteilt wird. Insofern bedeuten einheitliche Begriffsbestimmungen auch verfahrenstechnische Vereinfachungen.

Außer diesen für die gesamte Wertermittlung - unabhängig von der Art des gewählten Verfahrens - wichtigen Grundlagen ist das Vergleichswertverfahren, insbesondere seine Anwendung auf bebaute Grundstücke, entsprechend seiner hervorragenden Bedeutung praxisgerechter als bisher geregelt worden.

Durch die Verordnung werden gleiche Grundlagen und Materialien für die Wertermittlung durch amtliche und private Stellen geschaffen. Die Wertermittlung wird dadurch vergleichbarer. Gleichzeitig ergibt sich eine größere Transparenz des Grundstücksmarkts, die es insbesondere dem einzelnen Bürger ermöglicht, Angebote am Grundstücksmarkt auf ihre Preiswürdigkeit hin zu prüfen oder prüfen zu lassen. Direkte Auswirkungen auf Verbraucherpreise ergeben sich hierdurch allerdings nicht.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Erster Teil

Die Gliederung der Wertermittlungsverordnung hat sich zwar bewährt; sie konnte jedoch wegen der Einfügung eines neuen Zweiten Teils nicht beibehalten werden. Der Erste Teil behandelt die Grundlagen der Wertermittlung, den Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen.

Zu § 1

§ 1 regelt den Anwendungsbereich der Wertermittlungsverordnung. Absatz 1 erweitert den Anwendungsbereich gegenüber § 1 der bisherigen Wertermittlungsverordnung um den Aufgabenbereich der Ermittlung erforderlicher Daten. Hier wird nicht erwähnt, daß die Verordnung bei der Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch anzuwenden ist. Ein Beibehalten der bisherigen Formulierung wäre mißverständlich, da die Verordnung nicht nur bei Wertermittlungen in Durchführung des Baugesetzbuchs angewendet werden soll, sondern bei allen nach den §§ 192, 193 und 199 BauGB vorzunehmenden Wertermittlungen. Hierzu gehören auch Wertermittlungen auf Antrag von Gerichten und Grundstückseigentümern. Auf die Begründung zu § 193 BauGB wird Bezug genommen.

Nach Absatz 2 sind die Vorschriften der Wertermittlungsverordnung bei der Wertermittlung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken, insbesondere Erbbaurechte und Grunddienstbarkeiten, entsprechend anzuwenden. Derartige Wertermittlungen wurden vielerorts schon bisher von den Gutachterausschüssen unter Anwendung der Grundsätze der Wertermittlungsverordnung vorgenommen. Mit Absatz 2 soll der bisher geübten Praxis in der Verordnung Rechnung getragen werden.

Zu § 2

Der Inhalt des § 2 entspricht im wesentlichen § 2 Abs. 1 Satz 1 des bisherigen Rechts. Die Nennung der Gebäude, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen als Bestandteile des Grundstücks dient lediglich der Klarstellung. Neben den Gebäuden, den Außenanlagen und den sonstigen Anlagen gelten vor allem Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, als Bestandteile des Grundstücks (§ 96 des Bürgerlichen Gesetzbuchs), die ebenfalls Gegenstand der Wertermittlung sein können. Bei der Wertermittlung ist zu beachten, daß Bestandteile in der Regel nicht selbständig gehandelt werden und ihre Zugehörigkeit zum Grundstück deshalb berücksichtigt werden muß. Gleichwohl können die in Satz 1 genannten Gegenstände auch für sich allein Gegenstand der Wertermittlung sein. Diesbezüglich kommt es auf den Inhalt des Wertermittlungsantrags an. Erscheint der Wertermittlungsantrag nicht sachgerecht, so ist der Antragsteller nach allgemeinen Verwaltungsgrundsätzen zu veranlassen, ihn entsprechend zu ändern. In verbleibenden Zweifelsfällen sollte in dem Gutachten erläutert werden, ob und inwieweit bei der Wertermittlung des Grundstücks dessen Bestandteile und das Zubehör erfaßt werden.

Zu § 3

Bereits bei der letzten Novellierung der bisherigen Wertermittlungsverordnung wurde der Tatsache Rechnung getragen, daß der Wertermittlungsstichtag, d.h. der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, auf Grund gesetzlicher Vorschriften (z.B. § 18 Landesbeschaffungsgesetz und § 95 BauGB) oder auf Grund eines ausdrücklich von den Antragsberechtigten geäußerten Begehrens, häufig nicht mit dem Zeitpunkt identisch ist, der für die Beurteilung des Grundstückszustands maßgebend ist. Absatz 1 stellt deutlicher heraus, daß zwischen dem der Wertermittlung zugrunde liegenden Zustand des Grundstücks und den maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu unterscheiden ist. Zwar sind in den meisten Wertermittlungsfällen Zustand und Wert-

verhältnisse am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Beide können jedoch auch auseinanderfallen. Es sind Fälle denkbar, bei denen die Wertverhältnisse z.B. vom 1.1.1988 maßgebend sind, während der Zustand auf einen Zeitpunkt bezogen werden muß, der Jahre zurückliegt. Dies kommt bei Wertermittlungen zu öffentlichen Zwecken, wie Enteignungen, und zu privaten Zwecken, z.B. bei Vermögensauseinandersetzungen, vor.

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke; dies gilt für die Anwendung aller in Betracht kommenden Wertermittlungsverfahren. Absatz 2 definiert wie § 2 Abs. 1 Satz 3 des bisherigen Rechts die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden Umstände, wie rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Grundstücks als "Zustand" des Grundstücks, und führt wesentliche wertbeeinflussende Umstände beispielhaft in Satz 2 auf, die dann in den §§ 4 und 5 noch im einzelnen behandelt werden.

Mit Absatz 3 werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt definiert. Danach bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Die Vorschrift nennt einige typische Umstände, die den Grundstücksmarkt beeinflussen und als Teil der allgemeinen Wertverhältnisse gesehen werden müssen, wie Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt und Entwicklungen am Ort. Weiter kommen hier in Betracht Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und -struktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur am Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird bewußt verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall zu falschen

Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

Zu § 4

Mit § 4 wird für die Belange der Wertermittlung der Entwicklungszustand der "Flächen der Land- und Forstwirtschaft", des "Bauerwartungslands", des "Rohbaulands" und des "baureifen Lands" definiert. Eine Begriffsbestimmung erscheint zweckmäßig, da sich unterschiedliche Auffassungen zu diesen Begriffen gebildet haben, die nicht selten zu Mißverständnissen und Trugschlüssen in der Rechtsprechung und im Schrifttum geführt haben. Die Bestimmung des Entwicklungszustands dient der Qualifizierung des Grundstücks, das zur Wertermittlung ansteht. Sie erleichtert damit die Auswahl geeigneter Vergleichsgrundstücke.

Die Vorschrift nimmt die Stufenfolge der üblichen Entwicklung des Bodens von der land- und forstwirtschaftlichen Fläche zum baureifen Land auf. Dies bedeutet nicht, daß die Entwicklung nur so verlaufen kann. Es sind auch Rückentwicklungen denkbar und aus der städtebaulichen Praxis zur Genüge bekannt, so vom Rohbauland und vom Bauerwartungsland zur landwirtschaftlichen Fläche.

Der Entwicklungszustand richtet sich grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben. Zu erwartende Änderungen des Entwicklungszustands wirken sich deshalb auf diesen auch nur ausnahmsweise aus, so zum Beispiel bei der Entwicklung zum Bauerwartungsland. Sie können aber das Preisgefüge innerhalb des jeweiligen Entwicklungszustands beeinflussen. Bei Rohbauland kann eine Ausnahme gegeben sein, wenn hierfür keine Nachfrage besteht oder zu erwarten ist und deshalb nur Kaufpreise vorstellbar sind, die auch nicht im entferntesten Kaufpreisen für Rohbauland in anderen Teilen des Gemeindegebiets entsprechen. Es besteht dann Anlaß zu prüfen, ob die planerische Ausweisung nicht überholt ist.

Daneben gilt es auch, die weiteren Zustandsmerkmale (§ 5) zu beachten. So kann beispielsweise Rohbauland in einer schlechten Lage (§ 5 Abs. 6), das zusätzlich mit Altlasten, wie Ablagerungen von Schwermetallen (§ 5 Abs. 5), behaftet ist, einen geringeren Wert haben als Bauerwartungsland in guter Lage, das keinerlei Umwelteinflüssen ausgesetzt ist. Die Definitionen beziehen sich auf unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile. Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke ist vom Entwicklungszustand "baureifes Land" auszugehen und nach den Gegebenheiten des Einzelfalles zu prüfen, ob nach den zum Wertermittlungsstichtag maßgebenden rechtlichen Umständen die bauliche Nutzung auf Dauer oder nur vorübergehend auf Grund des Bestandsschutzes einer vorhandenen baulichen Anlage gewährleistet ist.

Bei Brachflächen ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung zugrunde zu legen. Im Übrigen gilt § 5. Das Baugesetzbuch hat den Begriff "Land- und Forstwirtschaft" nicht überall vom Bundesbaugesetz übernommen. Während dieser Begriff in § 1 Abs. 5 Nr. 8 und § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beibehalten wurde, heißt es in den Regelungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) statt "Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft" a) "Flächen für die Landwirtschaft" und b) "Wald". Nach der Begründung zum Regierungsentwurf soll dadurch den Begriffsbestimmungen der Waldgesetze des Bundes und der Länder entsprochen und eine klare Flächenzuordnung dort ermöglicht werden, wo die Erholungs- und Schutzfunktion und nicht die forstwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Vordergrund steht. § 4 Abs. 1 soll demgegenüber nicht eine Begriffsdefinition für "Wald" enthalten, sondern die Nutzungen oder Nutzungsmöglichkeiten als Entwicklungszustand "Land- und forstwirtschaftliche Flächen" umschreiben. Der Begriff "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" ist daher unverzichtbar.

Absatz 1 definiert die "Flächen der Land- und Forstwirtschaft". Nach Nummer 1 sind dies einmal Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaft-

lichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z.B. bei Düngungsbeschränkungen in Wasserschutzzonen. Auch eine eingeschränkte forstwirtschaftliche Nutzung, z.B. als Schutz- oder Bannwald oder als Erholungswald, ist denkbar. Schließlich sind auch die Brachflächen im Außenbereich oder die durch Maßnahmen zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überschußproduktion betroffenen landwirtschaftlichen Anbauflächen als Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 zu bezeichnen. Es kommt also hiernach nicht auf die ausgeübte Nutzung an, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planerischer Festsetzung mögliche Nutzung. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben ebenfalls außer Betracht. Die Fassung des § 4 Abs. 1 Nr. 1 ersetzt den bisherigen § 22 Abs. 5. Nach der in dieser Vorschrift gegebenen Definition wird der in Absatz 1 Nummer 1 beschriebene Entwicklungszustand durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Landwirten nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks im Hinblick auf eine dauernde landwirtschaftliche Nutzung zu erzielen wäre. Hieran ist nicht mehr festgehalten worden, weil der Preis und die das Grundstück veräußernden oder erwerbenden Personen keine objektiven, dem Grundstück anhaftende Kriterien sind. Im Preis und in den Personen kommt lediglich das Interesse an dem betroffenen Grundstück zum Ausdruck, nicht aber der planungsrechtliche Entwicklungszustand.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft können auch dadurch geprägt sein, daß sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, ohne daß es einer Änderung der zulässigen Nutzung bedarf. Absatz 1 Nummer 2 führt die objektiven Gegebenheiten einer Eignung für solche Zwecke beispielhaft auf. Voraussetzung ist, daß im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsicht solcher Grundstücke und solcher Nutzungen besteht, aber eine Entwicklung zu einer Bauerwartung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. Die besondere Lagegunst kann sich aus der Nähe dieser Flächen zu städtebaulich genutzten

oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsverhältnissen ergeben.

Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks für eine anderweitige Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie der Geländeform und der Besonnung, ab. Derartige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die häufig auch als begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft bezeichnet werden, dürften in der Regel auch im Wert über dem Wert von Flächen nach Nummer 1 liegen. Allerdings können auch eine besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert beeinflussen. So kann z.B. die Tatsache, daß ein Waldgebiet, das in besonderem Maße für Erholungszwecke in Anspruch genommen wird, den Wert eines solchen Grundstücks so beeinträchtigen, daß dieser unter den Wert für rein land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Nummer 1 absinkt.

Absatz 2 definiert das "Bauerwartungsland". Neben der besonderen Lage und Eignung dieser Flächen ist es nach der Definition erforderlich, daß die bauliche Nutzung dieser Flächen in absehbarer Zeit zu erwarten ist, denn der gesunde Grundstücksverkehr berücksichtigt ohnehin nur, was nach allen Umständen tatsächlicher und rechtlicher Art "greifbar" ist. Feste Zeitgrenzen, innerhalb derer eine bauliche Nutzung erwartet werden kann, lassen sich allerdings nicht vorgeben. Die Wartezeit bis zur Nutzung kann deshalb sehr unterschiedlich sein, was sich auf den Verkehrswert auswirken kann. Die Vorschrift führt als Umstände die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets auf. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrs- und Entfernungslage (unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt stehen naturbedingte Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muß vor allem in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können. Diese Erwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Grundstücke im Flächennutzungsplan oder auf ein

entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Es wird nochmals hervorgehoben, daß nach der Definition des Bauerwartungslands in Satz 1 des Absatzes 2 Bauerwartungsland nur angenommen werden kann, wenn alle Kriterien gegeben sind.

"Rohbauland" sind nach Maßgabe des Absatzes 3 für eine bauliche Nutzung nach planungsrechtlichen Kriterien bestimmte Flächen, die jedoch nach Lage, Form oder Größe des Grundstücks unzureichend gestaltet oder deren Erschließung noch nicht gesichert ist. Bei der Bewertung des so betroffenen Rohbaulands ist die Unsicherheit der endgültigen Entwicklung hinsichtlich Umlegung und Erschließung zu berücksichtigen. Die Vorschrift trennt begrifflich nicht zwischen Brutto- und Nettorohbauland. Brutorohbauland umfaßt auch die für öffentliche Zwecke, insbesondere die Erschließung, benötigten Flächen des Plangebiets. Dies muß bei der Bewertung von Rohbauland beachtet werden.

Absatz 4 definiert das "baureife Land" als Fläche, für die Vorhaben nach öffentlichem Recht, d.h. nach Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Umweltrecht und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die hier nicht alle aufgezählt werden sollen, zulässig sind, für die also ein Anspruch auf Bebauung besteht. Hierzu gehören auch Sonderbauflächen, wenn auch bei diesen der Bebauungsanspruch auf ganz bestimmte Vorhaben beschränkt wird. Die Baureife umfaßt alle Vorhaben nach § 29 BauGB. Die Vorschrift läßt die Frage nach der tatsächlichen im Gegensatz zur rechtlichen Baureife von Flächen unberührt. Diese ist im Rahmen des § 5 zu prüfen.

Zu § 5

§ 5 nennt ergänzend zu § 4 weitere wertrelevante Zustandsmerkmale eines Grundstücks (§ 3 Abs. 2).

Absatz 1 erläutert, nach welchen Kriterien Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks festzustellen sind. Die Vorschrift

stellt heraus, daß sich die zulässige Nutzung nicht allein durch die Festsetzung des Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB ergibt, sondern auch unter Berücksichtigung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie der Bauordnungen der Länder. Zum Beispiel können bauordnungsrechtliche Vorschriften über Abstandsflächen einer vollen Ausnutzung der planungsrechtlich vorgesehenen Geschossflächenzahl (GFZ) entgegenstehen. Neben öffentlich-rechtlichen sind auch privatrechtliche Vorschriften, wie über privatrechtliche Lasten und Beschränkungen, zu beachten. Bei der Feststellung des Maßes der baulichen Nutzung ist in der Regel die hiernach höchstzulässige Nutzung zugrunde zu legen, denn die zulässige Nutzung wird im allgemeinen voll ausgeschöpft. Ausnahmen sind jedoch gegeben, wenn in einem Gebiet, in dem das Maß der baulichen Nutzung nicht zwingend festgesetzt ist, üblicherweise das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft wurde. In diesen Fällen ist in der Regel die in der Nachbarschaft vorherrschende lageübliche Nutzung maßgebend. In Gebieten nach § 34 BauGB (nicht beplanter Innenbereich) ist stets die in der Nachbarschaft vorherrschende Nutzung maßgebend.

Absatz 2 weist besonders auf Rechte und Belastungen als wertbeeinflussende Zustandsmerkmale hin, wobei wegen ihrer wachsenden Bedeutung als öffentlich-rechtliche Belastungen die Baulasten besonders genannt werden. Die bei den örtlichen Bauaufsichtsbehörden geführten Baulastenbücher geben hierüber Auskunft. Als wertrelevante Zustandsmerkmale können auch wohnungsrechtliche Bindungen in Betracht kommen, soweit sie dinglich gesichert sind. Als privatrechtliche Belastung ist das Erbbaurecht als besonders relevant zu nennen.

Der "beitrags- und abgabenrechtliche Zustand" eines Grundstücks wird in Absatz 3 als die Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben definiert. Neben Erschließungsbeiträgen und Ausgleichsbeträgen nach dem BauGB kommen vor allem auch die sonstigen Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder in Betracht (z.B. für die Versorgung und Entsorgung des Grundstücks).

Absatz 4 trägt dem Umstand Rechnung, daß neben dem Entwicklungszustand eines Grundstücks für den Interessenten bei Bauerwartungsland und Rohbauland die Wartezeit bis zur Nutzbarkeit von besonderer Bedeutung ist. Diese ist deshalb bei der Zustandsbeschreibung möglichst wirklichkeitsnah zu bestimmen. Das heißt, die Zeit bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans, dem Abschluß einer eventuell erforderlichen Umlegung oder bis zur Sicherung der Erschließung ist abzuschätzen und bei der Qualitätsbestimmung im engeren Sinne, z.B. als Bauerwartungsland mit kürzerer oder längerer Wartezeit, einzubeziehen. Dies ist erforderlich, weil unterschiedlich lange Wartezeiten sich auf den Verkehrswert auswirken können.

Absatz 5 nennt die für die tatsächlichen Eigenschaften und die Beschaffenheit des Grundstücks wesentlichen Merkmale. Sie bestimmen sich nach den inneren Grundstücksverhältnissen, wie den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens, der Beschaffenheit vorhandener baulicher Anlagen sowie der sonstigen Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen). Besonders hingewiesen sei hier auf die Erwähnung der Umwelteinflüsse und Ablagerungen, die bei der Bewertung von Grundstücken zunehmend an Bedeutung gewinnen. Für die Feststellung der Beschaffenheit der Gebäude oder der sonstigen baulichen Anlagen wird ein Katalog der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale gegeben. Die aufgeführten Merkmale sind zum Teil nicht unabhängig voneinander und beeinflussen sich mehr oder weniger gegenseitig. Die für die Wertermittlung maßgeblichen Größen müssen teilweise (z.B. die Restnutzungsdauer) aus diesen Merkmalen noch abgeleitet werden.

Absatz 6 enthält zur Beurteilung der Lage des Grundstücks eine beispielhafte Aufzählung bedeutsamer Lagemerkmale. Die Umwelteinflüsse werden hier ebenfalls erwähnt, weil sie auch für die Lagequalität von Bedeutung sind.

Zu § 6

Absatz 1 ist aus § 4 Abs. 3 Satz 1 des bisherigen Rechts übernommen worden. Im Gegensatz hierzu beschränkt sich die Vorschrift nicht auf die bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach dem Vergleichswertverfahren herangezogenen Kaufpreise; sie ist auch für die übrigen Wertermittlungsverfahren hinsichtlich der dabei anzusetzenden Daten (Erträge, Bewirtschaftungskosten, Herstellungskosten und dgl.) anzuwenden. Des weiteren ist die Vorschrift auch für die Ableitung erforderlicher Daten der Wertermittlung, wie Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen usw., und für die Erfüllung sonstiger dem Gutachterausschuß obliegender Aufgaben (§ 193 BauGB) von Bedeutung.

Absatz 2 enthält in Anlehnung an § 4 Abs. 3 des bisherigen Rechts eine Aufzählung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse, die sich auf die Höhe der Kaufpreise auswirken können. Die Aufzählung ist nicht abschließend; sie enthält lediglich Beispiele dafür, welche Umstände in der Regel als ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse in Betracht kommen und sich in der Preisbildung ausgewirkt haben können. Dabei ist zu beachten, daß das Vorliegen solcher Umstände nicht zwangsläufig Auswirkungen auf Kaufpreise haben muß, sondern Anlaß zur sorgfältigen Prüfung geben soll, ob hierdurch die Kaufpreise beeinflußt worden sind.

In der Praxis hat es sich gezeigt, daß die in Absatz 2 unter Nummer 2 bis 4 genannten Gründe für das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen häufig nicht aus den einzelnen Kaufverträgen erkennbar sind. Besonders bei Kauffällen aus zurückliegender Zeit kann oft nicht festgestellt werden, ob bei der Veräußerung ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorgelegen haben. Daher hebt Absatz 2 Nummer 1, wie bereits § 4 Abs. 3 Nr. 1 der bisherigen Wertermittlungsverordnung, besonders hervor, daß Kaufpreise, die "erheblich" von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen, ein Hinweis darauf sein können, daß eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erfolgt

sein kann. Zur Beantwortung der Frage, wann die Abweichung "erheblich" im Sinne dieser Vorschrift ist, kann nur von örtlichen Erfahrungen ausgegangen werden. Hier sei darauf hingewiesen, daß erheblich vom bekannten Niveau abweichende Kaufpreise nicht zwangsläufig auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse schließen lassen. Es kann sich auch um eine sprunghafte Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt handeln.

Auch andere zur Wertermittlung herangezogene Daten können insbesondere dann durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein, wenn sie "erheblich" von den Daten in vergleichbaren Fällen abweichen. Um zum Beispiel bei Anwendung des Ertragswertverfahrens sicherzustellen, daß von nachhaltig erzielbaren Erträgen ausgegangen wird, dürfen grundsätzlich nur solche Erträge und Bewirtschaftungskosten herangezogen werden, bei denen anzunehmen ist, daß sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Entsprechendes gilt auch für die Ableitung von Erfahrungssätzen für die gewöhnlichen Herstellungskosten im Rahmen des Sachwertverfahrens. Die Nummer 4 des Absatzes 2 trägt dem nunmehr ausdrücklich Rechnung.

§ 4 Abs. 3 Nr. 6 der bisherigen Wertermittlungsverordnung führt als eine weitere Besonderheit, auf Grund der anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Kaufpreisbemessung vorgelegen haben, grundstücksbezogene "Rechte oder Belastungen" (Wegerecht, Aussichtsrecht usw.) auf. Die Fassung des § 6 Abs. 2 führt diesen Tatbestand nicht mehr auf, weil solche rechtlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wie andere wertbeeinflussende Merkmale berücksichtigt werden (§ 5 Abs. 2). Es ist auch davon abgesehen worden, die Zwangsversteigerung in diesen Katalog aufzunehmen, da sie schon von Absatz 1 mitumfaßt wird.

Absatz 3 soll verdeutlichen, daß bei der Wertermittlung solche Umstände als "ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" unberücksichtigt bleiben, die nur im einzelnen Fall den Kaufpreis

oder ein anderes zur Wertermittlung herangezogenes Datum beeinflussen. Hierzu gehören u.a. die für die Vorhaltung eines Grundstücks aufgewandten Kosten. Daneben kommen in Betracht der Kapitaldienst für Fremdmittel, aber auch der entgangene Gewinn für investierte Eigenmittel. Die Berücksichtigung dieser Kosten bei der Ermittlung der Verkehrswerte wäre mit der gesetzlichen Definition des Verkehrswerts unvereinbar.

Zu § 7

Absatz 1 Satz 1 entspricht § 3 Abs. 2 Satz 1 des bisherigen Rechts. Nach dieser Vorschrift kommen für die Ermittlung des Verkehrswerts die drei genannten Wertermittlungsverfahren in Betracht; die Vorschrift führt die Wertermittlungsverfahren gleichwertig auf. Es liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, zu entscheiden, ob nach den Umständen des Einzelfalls die Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren geboten ist.

Der Verkehrswert ist nach Absatz 1 Satz 2 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Sind alle wertbeeinflussenden Größen bereits im jeweiligen Wertermittlungsverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden, so wird das Ergebnis der Wertermittlung in der Regel dem in § 194 BauGB definierten Verkehrswert nahekommen und, wenn überhaupt, nur noch eine geringfügige Korrektur erforderlich sein.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Des weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 14 anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, daß die

Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz (§ 11), die Bewirtschaftungskosten (§ 18) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d.h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren bezeichnet worden.

Auch bei Anwendung des Sachwertverfahrens sind insbesondere die Herstellungskosten (§ 22), die Wertminderung wegen Alters (§ 23) sowie Baumängel und Bauschäden (§ 24) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Nur so wird vermieden, daß bei Anwendung des Sachwertverfahrens Werte ermittelt werden, die nicht im entferntesten der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen.

Sind zur Ermittlung des Verkehrswerts mehrere Verfahren herangezogen worden und weichen die Ergebnisse voneinander ab, so ist der Gutachter gehalten, die Ergebnisse der angewandten Verfahren zu überprüfen und hieraus den Verkehrswert unter Würdigung der Aussagefähigkeit der einzelnen Ergebnisse abzuleiten (Absatz 1 Satz 3). Eine "Bestimmung" des Verkehrswerts aus dem arithmetischen Mittel der angewandten Verfahren (Mittelung) ist nicht geeignet, dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt gerecht zu werden.

Nach Absatz 2 sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen. Allgemeinverbindliche Bestimmungen darüber, welche Verfahren im Einzelfall sachgerecht sind, lassen sich in der Rechtsverordnung nicht treffen; es sind die für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten, aber auch die jeweils zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen. Mit der Anweisung, die Wahl des Verfahrens zu begründen, soll der besonderen Bedeutung der Verfahrenswahl Rechnung getragen werden.

Zweiter Teil

Der Zweite Teil wendet sich an die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen, da dort die Kaufpreissammlungen geführt werden. Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sind nach § 193 Abs. 3 BauGB die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (vgl. Begründung zu A Allgemeines) abzuleiten. Der Zweite Teil konkretisiert die dabei anzuwendenden Grundsätze.

Diese Grundsätze beruhen auf bewährten Erfahrungen der Wertermittlungspraxis. Auch dort, wo bislang noch keine Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten und dgl. abgeleitet worden sind, wird bei der Wertermittlung nach ähnlichen Grundsätzen verfahren, z.B. wenn es bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens gilt, die Höhe von Zu- oder Abschlägen zur Berücksichtigung von Abweichungen der herangezogenen Vergleichsgrundstücke von dem zu bewertenden Grundstück zu ermitteln und zu begründen. Im Rahmen einer marktorientierten Verkehrswertermittlung sind dabei die sich aus der ausgewerteten Kaufpreissammlung ergebenden Erkenntnisse zu berücksichtigen. Die Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung bedeutet demgegenüber keinesfalls einen höheren bewertungstechnischen Aufwand, denn die einmal abgeleiteten Daten können bei einer Vielzahl von Gutachten oftmals über lange Zeit hinweg Anwendung finden. So zeigen die bisherigen Erfahrungen, daß sich Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung oft über Jahre hinweg nur geringfügig verändern und allenfalls nur in bestimmten Teilbereichen einer Sonderentwicklung unterliegen. Somit stellt die Ableitung der erforderlichen Daten für die Wertermittlung eine wesentliche verfahrenstechnische Vereinfachung dar, und ihre Veröffentlichung trägt wesentlich zu einer vergleichbaren Wertermittlung der Gutachterausschüsse und der freien Sachverständigen bei.

Zu § 8

§ 8 nennt die wichtigsten Daten der Wertermittlung. Die Aufzählung ist nicht abschließend; weitere Daten sind je nach den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen denkbar (z.B. Baupreisindices). Die Bodenrichtwerte sind hier nicht zu nennen. Für sie gelten die §§ 196 und 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Zu § 9

§ 9 regelt die Ableitung von Bodenpreisindexreihen, die zeitbedingte Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt kennzeichnen. Die Bodenpreisindexreihen sind aus der Kaufpreissammlung zu entwickeln. Vielen Gutachterausschüssen sind sie bereits seit langem ein unentbehrliches Hilfsmittel, insbesondere um Vergleichspreise für den Grund und Boden aus zurückliegender Zeit den am Wertermittlungstichtag maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnissen anzupassen. Sie sind für die Wertermittlung auch unmittelbar von Bedeutung bei der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 10 Abs. 2) und der Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (vgl. § 6). Im übrigen tragen sie ebenso wie die Bodenrichtwerte zur Transparenz des Grundstücksmarkts bei.

Mit Absatz 2 werden die Bodenpreisindexreihen als eine Reihe von Bodenpreisindexzahlen definiert, die sich jeweils als Verhältniszahl aus dem durchschnittlichen Bodenpreis eines Erhebungszeitraums (Erhebungszeitpunkts) zum durchschnittlichen Bodenpreis eines Basiszeitraums (Basiszeitpunkts) ergeben.

Beispiel:

1. Bei steigenden Bodenpreisen:

Die durchschnittlichen Bodenpreise eines Gebiets mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen betragen in den Erhebungs-

zeiträumen 1980 und 1982 200,-- DM/m² und 230,-- DM/m². Bei einer Festsetzung des Jahres 1980 als Basiszeitraum mit der Indexzahl 100 ergibt sich für das Jahr 1982 die Bodenpreisindexzahl nach folgender Formel:

$$100 \times \frac{230}{200} = 115$$

2. Bei fallenden Bodenpreisen:

Die durchschnittlichen Bodenpreise eines Gebiets mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen betragen in den Erhebungszeiträumen 1982 und 1984 230,-- DM/m² und 207,-- DM/m². Bei einer Festsetzung des Jahres 1982 als Basiszeitraum mit der Indexzahl 100 ergibt sich für das Jahr 1984 die Bodenpreisindexzahl nach folgender Formel:

$$100 \times \frac{207}{230} = 90$$

Absatz 3 enthält Anweisungen für die Ableitung der Bodenpreisindexzahlen. Danach sind die Bodenpreisindexzahlen einer Bodenpreisindexreihe für Gebiete abzuleiten, deren Grundstücke vergleichbare Lage- und Nutzungsverhältnisse aufweisen. Die Lage- und Nutzungsverhältnisse können in dem ganzen Gemeindegebiet vergleichbar sein; in den großen Städten weisen sie in der Regel jedoch Unterschiede auf, die bei der Ableitung der Bodenpreisindexreihen in einer geeigneten Weise zu berücksichtigen sind. Beispielsweise haben sich die Bodenpreise in den Wohngebieten, die vornehmlich für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und in den Randlagen der Städte gelegen sind, oftmals anders entwickelt als die Bodenpreise im Kerngebiet der Innenstadt oder Bodenpreise in Wohngebieten mit vielgeschossigem Wohnungsbau. In jedem Fall sollen die Bodenpreisindexreihen für einen möglichst weiträumigen Geltungsbereich abgeleitet werden, da sich die allgemeinen Wertverhältnisse definitionsgemäß nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken maßgeblichen wirtschaftlichen Umstände bestimmen (§ 3 Abs. 3).

Die Bodenpreisindexzahlen sollen aus allen geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke abgeleitet werden, die vergleichbare Lage- und Nutzungsverhältnisse aufweisen. Weichen die Grundstücke, deren Kaufpreise herangezogen werden, in ihren wertbeeinflussenden Umständen (z.B. die Geschoßflächenzahlen) voneinander ab, so muß der Einfluß der Abweichungen in einer geeigneten Weise eliminiert werden. Die wertmäßige Berücksichtigung der Abweichungen kann durch entsprechende Zu- oder Abschläge oder durch andere geeignete Verfahren (z.B. mathematisch-statistische Verfahren) erfolgen; dabei ist es zweckmäßig, vorhandene und verwendbare Umrechnungskoeffizienten (§ 10) heranzuziehen. Die Abweichungen brauchen nach Satz 2 nicht durch Zu- oder Abschläge zu den einzelnen herangezogenen Kaufpreisen ausgeschaltet zu werden, wenn sich bei der Aggregation aller herangezogenen Kaufpreise die Abweichungen von den maßgeblichen Lage- und Nutzungsverhältnissen wertmäßig miteinander ausgleichen und somit der durchschnittliche Bodenpreis den maßgeblichen Lage- und Nutzungsverhältnissen entspricht.

Absatz 3 Satz 3 eröffnet die Möglichkeit, das Ergebnis eines Erhebungszeitraums (Erhebungszeitpunkts) zu berichtigen, wenn dies auf Grund unterstützend herangezogener Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume (Erhebungszeitpunkte) geboten erscheint.

Absatz 4 trägt dem schon jetzt in der Praxis üblichen Vorgehen Rechnung, auch andere Indexreihen für häufig wiederkehrende Bewertungsobjekte aufzustellen. So sind Indexreihen für Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern in der Praxis schon üblich.

Zu § 10

Absatz 1 definiert Ziel und Zweck von Umrechnungskoeffizienten. Sie werden vor allem im Rahmen des Vergleichswertverfahrens zur Berücksichtigung von Abweichungen (vgl. § 14) der herangezogenen

Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Grundstück benötigt. Beispielsweise läßt sich mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der Einfluß des Maßes der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl - GFZ) auf den Bodenwert erfassen; die Vorschrift hebt diesen wohl bedeutendsten Anwendungsfall besonders hervor. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich aber auch Abweichungen der Vergleichspreise hinsichtlich anderer wertbeeinflussender Umstände, wie des Einflusses der Art der baulichen Nutzung oder der Grundstückstiefe auf die Bodenwerte, bestimmen.

Umrechnungskoeffizienten können nicht nur Wertunterschiede des Grund und Bodens erfassen. Dankbar sind Umrechnungskoeffizienten auch zur Erfassung von Wertunterschieden bebauter Grundstücke, wenn man Kategorien gleichartig bebauter Grundstücke bildet, z.B. nach der tatsächlichen Nutzung, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Restnutzungsdauer und ähnlichen Kriterien.

Absatz 2 enthält Grundsätze für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten. Liegt in der Kaufpreissammlung für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten eine ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise vor und unterscheiden sich die Grundstücke, deren Kaufpreise herangezogen werden, nur hinsichtlich eines bestimmten wertbeeinflussenden Umstands, so lassen sich die Kaufpreise der Grundstücke mit übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, wie gleichem Maß der baulichen Nutzung (GFZ), zu Klassen zusammenfassen. Die Umrechnungskoeffizienten ergeben sich dann jeweils aus den Wertverhältnissen der verschiedenen Klassen. Bei der Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung hat es sich dabei als zweckmäßig erwiesen, dem für eine GFZ von 1,0 ermittelten durchschnittlichen Bodenpreis als "Basis" einen Umrechnungskoeffizienten von 1,0 zuzuordnen und die Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer davon abweichenden GFZ hierauf zu beziehen.

Beispiel:

Der durchschnittliche Bodenpreis von Grundstücken mit einer GFZ von 1,0 beträgt 150,-- DM/m², während der durchschnittliche Bodenpreis gleichartiger Grundstücke mit einer GFZ von 1,4 180,-- DM/m² beträgt. Bei einem Umrechnungskoeffizienten von 1,0 für Grundstücke mit einer GFZ von 1,0 ergibt sich der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke mit einer GFZ von 1,4 wie folgt:

$$\text{GFZ } 1,4 = \frac{180}{150} \times 1,0 = \underline{1,2}$$

Unterscheiden sich jedoch die Grundstücke, deren Kaufpreise zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden, hinsichtlich mehrerer wertbeeinflussender Umstände oder werden die Kaufpreise von den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt unterschiedlich beeinflusst, so muß dieser Einfluß in einer geeigneten Weise berücksichtigt werden. Dies kann durch angemessene Zu- oder Abschläge - gegebenenfalls unter Berücksichtigung vorhandener und geeigneter Bodenpreisindexreihen und anderer Umrechnungskoeffizienten - erfolgen. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß es bei Verschiedenartigkeit mehrerer wertbeeinflussender Umstände zunehmend schwieriger wird, dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus dem Gesagten ergibt sich, daß solche Umrechnungskoeffizienten in erster Linie in Städten ermittelt und auch benötigt werden.

Zu § 11

Der Liegenschaftszinssatz ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Begriff wurde erstmals 1976 in § 143 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes gesetzlich verankert, ohne daß eine gesetzliche Definition erfolgte. Die Einführung des Liegenschaftszinssatzes trägt der Tatsache Rechnung, daß das in Liegenschaften angelegte Kapital anders als anderweitig angelegtes Kapital verzinst wird. Für die Wertermittlung kann der Liegenschaftszinssatz nur auf den

Verkehrswert eines Grundstücks, nicht dagegen auf die hierfür aufgewendeten Kosten bezogen werden. Dem trägt Absatz 1 Rechnung, der den Liegenschaftszinssatz allgemein definiert. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszinssatz nicht zahlenmäßig bestimmen, da er von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und nicht zuletzt von der örtlichen Grundstücksmarktlage abhängt und auch zeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Den Gutachterausschüssen obliegt es aus diesen Gründen, insbesondere wegen der Verschiedenheit der örtlichen Grundstücksmärkte, die jeweils maßgebenden Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. Diese können sich nach Grundstücksart, Restnutzungsdauer und anderen Kriterien unterscheiden. Deshalb kann es erforderlich sein, verschiedene Liegenschaftszinssätze für sonst gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer zu ermitteln, z.B. für solche mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahren, 40 bis 60 Jahren und 60 bis 80 Jahren. Dies wird in der Praxis bereits gemacht. Hieraus ergibt sich, daß die Wertermittlungsverordnung nur einen Rahmen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen vorgeben kann.

Absatz 2 des § 11 bestimmt hierzu, daß der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage von Kaufpreisen und Reinerträgen gleichartig genutzter Grundstücke ermittelt werden soll, wobei die Restnutzungsdauer der auf den Grundstücken befindlichen Gebäude zu berücksichtigen ist. Ein für Grundstücke mit Gebäuden von langer Restnutzungsdauer maßgeblicher Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach der Zinsformel, indem Reinertrag durch Kaufpreis dividiert und der Quotient mit 100 multipliziert wird. Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist als Näherungswert für Grundstücke mit langer Restnutzungsdauer der Gebäude ausreichend. Eine kürzere Restnutzungsdauer kann dadurch berücksichtigt werden, daß dies über einen Korrekturfaktor in den Rechengang eingeführt wird.

Die Erfahrungen haben gezeigt, daß die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen aus Kaufpreisen und Reinerträgen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer zuverlässige Ergebnisse erbringt.

Das schließt nicht aus, daß Gutachterausschüsse im Einzelfall auch durch sorgfältige Schätzung auf der Basis längerer Marktbeobachtungen zu zutreffenden Liegenschaftszinssätzen gelangen.

Zu § 12

An der bisherigen Fassung der Wertermittlungsverordnung wurde bemängelt, daß sie zwar das Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung bebauter Grundstücke zulasse, jedoch so unzureichend regele, daß das Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung bebauter Grundstücke so gut wie keine Bedeutung erlangt habe. Dies wurde darauf zurückgeführt, daß die zur Verfügung stehenden Vergleichspreise bebauter Grundstücke nur selten eine ausreichende Beurteilungsgrundlage böten, weil es in der Regel an der Vergleichbarkeit mangle. Trotzdem haben sich in der Praxis schon seit langem Verfahren bewährt, mit denen sich die Ermittlung des Verkehrswerts für bebaute Grundstücke nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens in vielen Fällen erheblich vereinfachen und überzeugend vornehmen läßt. Voraussetzung für die Anwendung dieser Verfahren sind die aus der ausgewerteten Kaufpreissammlung empirisch abgeleiteten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke (für den Anwendungsbereich siehe § 13 Abs. 3). § 12 regelt die Ableitung dieser Faktoren und unterscheidet in Anlehnung an die für die Anwendung des Ertrags- oder des Sachwertverfahrens maßgeblichen Grundsätze zwischen Ertrags- und Gebädefaktoren.

Der Ertragsfaktor kommt vor allem in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie bei nicht eigengenutzten Grundstücken. Dagegen kommt der Gebädefaktor vor allem dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist, wie bei ganz oder überwiegend eigengenutzten bebauten Grundstücken.

Nach Absatz 1 werden Vergleichsfaktoren aus Kaufpreisen differenziert nach Art, Lage, Größe der Grundstücke und Alter der Gebäude abgeleitet. Soweit die zur Ableitung der Vergleichsfaktoren herangezogenen Kaufpreise, Erträge und Vergleichen aus Zeiten mit unterschiedlichen allgemeinen Wertverhältnissen stammen, sind deren Einflüsse in einer geeigneten Weise zu berücksichtigen. Ist ein Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht, und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, so ist der auf diese Teilfläche entfallende Kaufpreisanteil bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke nicht zu berücksichtigen (vgl. auch § 16 Abs. 2 Satz 3).

Absatz 2 definiert als Vergleichsfaktoren den Ertragsfaktor und den Gebädefaktor. Er läßt bewußt offen, ob der Ertragsfaktor aus dem Reinertrag (§ 16 Abs. 1) oder dem Hohen Ertrag (§ 17) abzuleiten ist. Darüber kann je nach Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der unterschiedlichen Objektarten vom Gutachterausschuß entschieden werden. Es muß sich indes in jedem Fall um nachhaltig erzielbare Erträge handeln. Auch über die Wahl der geeigneten Bezugseinheiten der Gebädefaktoren im Sinne des Absatzes 2, 2. Halbsatz befindet der Gutachterausschuß; sie hängt unter anderem von der Auswertung der Kaufpreissammlung ab, die durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen geregelt wird (§ 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Absatz 3 trägt den Erfordernissen der Praxis in den Fällen Rechnung, wo Bodenwert und Gebäudewert getrennt ermittelt werden sollen und das Vergleichswertverfahren Anwendung findet.

Dritter Teil

Der Dritte Teil regelt in drei Abschnitten das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren.

Zu § 13

Inhalt, Gliederung und Überschrift der Vorschrift stellen eine Angleichung an den Aufbau des Ertrags- und des Sachwertverfahrens dar.

Absatz 1 Satz 1 entspricht inhaltlich § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 des bisherigen Rechts, wonach bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen sind, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Die Vorschrift verlangt stattdessen eine "hinreichende" Übereinstimmung. Hiermit soll der enge Vergleichsrahmen des bisherigen Rechts erweitert werden, um den Kreis der Vergleichsgrundstücke nicht über Gebühr einzuengen. Satz 2 gibt weitere Hinweise zur Heranziehung von Vergleichspreisen. Lassen sich in der näheren Nachbarschaft vergleichbare Grundstücke, für die zeitnahe Kaufpreise vorliegen, nicht feststellen, so wird durch diese Vorschrift der Kreis der heranzuziehenden Vergleichsgrundstücke auf andere Gebiete erweitert. Es kann auch auf vergleichbare Grundstücke in anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die ortsbedingten Verhältnisse und die Lage auf dem Grundstücksmarkt einem Vergleich nicht entgegenstehen.

Absatz 2 entspricht § 5 des bisherigen Rechts und der ständigen Praxis der Gutachterausschüsse. Die Regelung hat sich bewährt und ist unverzichtbar. Die geringfügigen Änderungen im Wortlaut dienen der Klarheit und besseren Lesbarkeit.

Bei dem durch Absatz 3 neu aufgenommenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke handelt es sich um eine seit langem in der Praxis bewährte Methode. Als Vergleichsmaßstab sind die nach § 12 abgeleiteten Faktoren heranzuziehen (vgl. Begründung zu § 12). Die herangezogenen Vergleichsfaktoren sollen aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet sein, deren Bebauung nach Nutzungsart und Restnutzungsdauer mit der des zu bewertenden

Grundstücks vergleichbar ist. Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, die zu begründen sind.

Zu § 14

§ 14 entspricht im wesentlichen § 6 der bisherigen Wertermittlungsverordnung. Die Vorschrift bezieht sich auch weiterhin auf die Wertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke. Der Hinweis, nach dem zur Berücksichtigung von Abweichungen der herangezogenen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale von dem zu bewertenden Grundstück neben Zu- oder Abschlägen auch andere geeignete Verfahren in Betracht kommen, trägt insbesondere den in der Praxis zur Anwendung kommenden mathematisch-statistischen Methoden Rechnung. Sie sollen vor allem mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten und Bodenpreisindexreihen ermittelt werden. Ihre Anwendung bedeutet eine erhebliche verfahrenstechnische Vereinfachung; auch tragen sie dazu bei, die Wertermittlung auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung zu verbessern.

Als wertbeeinflussende Merkmale im Sinne von Satz 1 der Vorschrift sind die in den §§ 4 und 5 genannten Zustandsmerkmale, wozu auch die Lage gehört, anzusehen.

Zu § 15

§ 15 definiert die Grundlagen des Ertragswertverfahrens.

Absatz 1 entspricht dem bisherigen § 8 Abs. 1 Satz 1. Der Begriff "Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen" ist allerdings durch den Begriff "Wert der baulichen Anlagen" ersetzt worden. Dies trägt einmal der Tatsache Rechnung, daß die baulichen Anlagen auf dem Grundstück insgesamt gesehen werden müssen und

ihnen nur noch die sonstigen Anlagen gegenüberstehen, die in der Regel für das Ertragswertverfahren nicht von Bedeutung sind, aber gegebenenfalls über § 19 erfaßt werden können.

Absatz 2 entspricht inhaltlich § 8 Abs. 2 des bisherigen Rechts.

Absatz 3 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 8 Abs. 1 Satz 2. Auf Zu- und Abschläge braucht hier nicht eingegangen zu werden, weil Absatz 1 ausdrücklich auf § 19 verweist, der die Zu- und Abschläge behandelt.

Zu § 16

Absatz 1 entspricht § 9 Abs. 1 der bisherigen Wertermittlungsverordnung. Soweit anstelle von Roherträgen nachhaltig erzielbare Reinerträge auf Grund entsprechender Vertragsverhältnisse vorliegen, kann davon direkt ausgegangen werden. Voraussetzung ist, daß die Bewirtschaftungskosten in gewöhnlicher und nachhaltiger Höhe entsprechend dem vorgeschlagenen § 18 anfallen.

Die Absätze 2 und 3 sind im wesentlichen aus der bisherigen Wertermittlungsverordnung (§ 9 Abs. 2 und 3) übernommen worden. Die geringfügigen Änderungen sind durch das Erfordernis marktgerechter Liegenschaftszinssätze (vgl. Begründung zu § 11) bedingt und dienen der Verzahnung mit § 11.

Absatz 4 definiert den Begriff "Restnutzungsdauer", der im Ertrags- und Sachwertverfahren gleichermaßen von Bedeutung ist. Er entspricht weitgehend § 9 Abs. 4 Satz 1 des bisherigen Rechts. Satz 2 führt die Gründe für eine Verlängerung oder eine Verkürzung der Restnutzungsdauer an, die im Ertragswertverfahren und im Sachwertverfahren (vgl. § 23 Abs. 2) identisch sind. Dabei sollen in Zukunft unterlassene Modernisierungsmaßnahmen, die nicht zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Sinne von § 18 gehören, auch nicht zu einer Verkürzung der üblichen Restnutzungsdauer führen,

wie es § 17 Abs. 2 Satz 4 des bisherigen Rechts noch vorsieht. Die Definition des Begriffs "Restnutzungsdauer" gilt für das Ertrags- und das Sachwertverfahren, die damit harmonisiert werden. Dies ist geboten, denn es kommt bei beiden Verfahren entscheidend darauf an, wie lange eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch verwendungsfähig ist. In der Regel reicht nämlich bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die technische Lebensdauer eines Gebäudes viel weiter als eine Nutzung bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise noch üblich ist. Umgekehrt ist eine wirtschaftliche Nutzung nur so lange möglich, wie es die technisch bedingte Lebensdauer der baulichen Anlage zuläßt. Sowohl die technische wie auch die wirtschaftliche Lebensdauer eines Gebäudes wird berührt, wenn es nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entspricht, wie sie die gesetzlichen Bestimmungen und die gewöhnlichen Verhältnisse auf dem Grundstücks- und Mietmarkt verlangen. Hierdurch wird dann natürlich die Restnutzungsdauer beeinflusst.

Zu § 17

§ 17 entspricht inhaltlich im wesentlichen § 10 des bisherigen Rechts. In Absatz 1 wird auf den Zusatz "unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" verzichtet, weil dies durch die Worte "bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbar" erfaßt wird. Im Übrigen muß auf die rechtlich zulässige Nutzung abgestellt werden, weil nur diese nachhaltig ausgeübt werden kann. Der neu-eingeführte Satz 2 trägt der gängigen Praxis von Miet- und Pachtverträgen Rechnung, die Betriebskosten auf die Mieter abzuwälzen und den Mietzins als Netto- oder Kaltmiete zu vereinbaren. Beim Begriff "Pacht" ist zu berücksichtigen, daß der Pachtzins auch Entgelte für die sonstigen Leistungen enthält.

Absatz 2 entspricht § 10 Abs. 2 des bisherigen Rechts und ist lediglich sprachlich gestrafft worden.

Zu § 18

Absatz 1 entspricht im wesentlichen dem § 11 Abs. 1 der bisherigen Wertermittlungsverordnung. Der Hinweis in Satz 1, 2. Halbsatz dient dem Zweck, durch Umlagen gedeckte Betriebskosten nicht zu berücksichtigen, weil sie nach § 17 Abs. 1 nicht zum Rohertrag gehören.

Absatz 2 definiert die Verwaltungskosten.

Absatz 3 definiert die Betriebskosten. Auf die Bezugnahme auf Anlage 3 zur Zweiten Berechnungsverordnung wird verzichtet. Es kann jedoch gesagt werden, daß die Zweite Berechnungsverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung bei Wohngebäuden einen brauchbaren Anhalt dafür gibt, was im Einzelfall zu den Betriebskosten zu rechnen ist.

Die Absätze 4 und 5 sind fast wörtlich aus dem bisherigen Recht übernommen worden.

Absatz 6 entspricht ebenfalls dem bisherigen Recht. Zur Klarstellung wird zusätzlich darauf hingewiesen, daß zu den Betriebskosten auch die Sach- und Arbeitsleistungen gehören, die der Eigentümer selbst erbringt.

Zu § 19

Die Vorschrift ist als Auffangklausel zu sehen, um verkehrswertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die nach den §§ 16 bis 18 noch nicht erfaßt werden konnten. Hierbei sind die entgeltliche Nutzung von Gebäude- oder sonstigen Grundstücksflächen zu Werbezwecken, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand besonders genannt, weil sie in der Praxis die häufigsten sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten sind. Der normale bauliche Zustand ist nicht abhängig

vom Alter der Gebäude. Er ist nicht gegeben, wenn zum Beispiel die Instandhaltung vernachlässigt wurde und ein Reparaturstau vorhanden ist.

Zu § 20

§ 20 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 12. Die Absätze 2 und 3 regeln darüber hinaus die Fälle, in denen eine angemessene Nutzung des Bodens aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist.

Absatz 1 regelt den Fall, daß die derzeitige Nutzung des Grundstücks keinen oder nur einen solchen Ertrag abwirft, der lediglich der ortsüblichen Verzinsung des Bodenwerts entspricht. In diesem Fall soll als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert angesetzt werden. Er geht weiter davon aus, daß das Grundstück alsbald freigelegt und der zulässigen höherwertigen Nutzung zugeführt werden kann. Folgerichtig sind die Kosten, die aufzuwenden sind, um das Grundstück in einen baureifen Zustand zu versetzen, z.B. die Abbruchkosten aufstehender Anlagen, nach vom Bodenwert abzusetzen, sofern dies dem örtlichen gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Absatz 2 ist anzuwenden, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen, das Grundstück aber nicht alsbald freigelegt und deshalb auch nicht alsbald der vorgesehenen zulässigen höherwertigen Nutzung zugeführt werden kann. Ist die Zeit bis zur Freilegung des Grundstücks absehbar, weil ein befristeter Miet- oder Pachtvertrag vorliegt oder aus einem anderen Grunde der Zeitpunkt der Freilegung feststeht, so führt eine der Dauer der vorübergehenden Nutzungsbeschränkung entsprechende Abzinsung des Bodenwerts in der Regel zu einem befriedigenden und vor allem auch marktgerechten Ergebnis. Der während dieser Zeit aus der Nutzung des Grundstücks zu erzielende Reinertrag, der in diesem Fall speziell unter Berücksichtigung der besonderen Situation des

baldigen Abbruchs der baulichen Anlage zu ermitteln ist und sich ohne Unterscheidung auf die Boden- und Gebäudenutzung bezieht, wird als zeitlich begrenzte Rente über die Dauer der Nutzungsbeschränkung unter Anwendung des entsprechenden Vervielfältigers nach Anlage 1 zu § 16 kapitalisiert und dem abgezinsten Bodenwert hinzugerechnet.

Absatz 3 findet Anwendung, wenn das Grundstück langfristig nicht freigelegt werden kann, weil die derzeitige Nutzung aus rechtlichen oder sonstigen Gründen fortgesetzt werden soll, z.B., wenn bauliche Anlagen auf Grund von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB nicht abgebrochen werden dürfen und sich daraus langfristig eine verminderte unter den marktüblichen Ansätzen liegende Rendite ergibt. Die Erfahrung hat gezeigt, daß auch solche Grundstücke auf der Grundlage des Ertrags auf dem Grundstücksmarkt gehandelt werden und die Gebäudenutzung dabei im Vordergrund des Kaufinteresses steht. Der Ertragswert wird in diesen Fällen nach den Grundsätzen ermittelt, die in den §§ 15 bis 19 dargestellt sind. Als Bodenwert kann in diesen Fällen ein Wert angesetzt werden, der in Abweichung von § 15 Abs. 2 der besonderen Ertragssituation des Gesamtgrundstücks Rechnung trägt. Zu beachten ist dabei, daß auch Gebäude dieser Grundstücke eine endliche Restnutzungsdauer haben können und daß nach deren Ablauf der Bodenwert in Höhe eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks wieder realisiert werden kann.

Zu § 21

§ 21 entspricht inhaltlich § 15 der bisherigen Wertermittlungsverordnung. Allerdings wird von dem Begriff "Bauwert" abgegangen, weil dieser Begriff zu sehr auf den Vorgang des Bauens und dessen Kosten hinweist. Aufgabe der Wertermittlung, auch wenn das Sachwertverfahren angewendet wird, ist es aber, den Verkehrswert, also den Marktwert eines Grundstücks mit Gebäuden usw. zu ermitteln. Deshalb wurde die neue Formulierung "Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen" gewählt.

Die Vorschrift enthält in Absatz 1 zunächst den Grundsatz, daß der Wert der baulichen Anlagen und der Wert der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert zu ermitteln ist, und zwar nach Herstellungswerten. Daß dabei nur die baulichen und sonstigen Anlagen zu berücksichtigen sind, die nicht bereits vom Bodenwert erfaßt werden, ist selbstverständlich, wird aber in Absatz 4 noch einmal besonders zum Ausdruck gebracht.

Als bauliche Anlagen sind genannt Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Dies sind jedoch nur Beispiele. Die Vielfalt der Grundstücke läßt es nicht zu, alles, was unter den Begriff "bauliche Anlagen" fällt, aufzuzählen. Als Beispiele für Gebäude können genannt werden Wohngebäude, Verwaltungsgebäude, Garagen, Betriebsgebäude und Parkhäuser, als besondere Betriebseinrichtungen Tankanlagen, Aufzüge, Tresoranlagen und als Außenanlagen Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Treppen und Terrassen. Sonstige Anlagen sind demgegenüber insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks.

Absatz 2 entspricht § 15 Abs. 2 der bisherigen Wertermittlungsverordnung.

Absatz 3 behandelt die Ermittlung des Herstellungswerts von Gebäuden und enthält eine Aufzählung der einzelnen Schritte des Sachwertverfahrens, die in den §§ 22 bis 25 geregelt werden.

Absatz 4 behandelt die Bewertung von Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Ein großer Teil der Außenanlagen - besonders die üblichen Zier- und Nutzgärten - werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Bodenwert mitumfaßt und entziehen sich damit einer eigenen Wertermittlung. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden in der Regel vom Bodenwert nicht mitumfaßt und sind daher gesondert zu bewerten. Ihr Herstellungswert ergibt sich nach Erfahrungssätzen oder notfalls aus den gewöhnlichen Herstellungskosten. Dabei ist zu berücksichtigen, daß dieser Wert unter Umständen über den reinen Herstellungskosten liegen kann.

Absatz 5 macht schließlich deutlich, daß, wie im Ertragswertverfahren (§ 15 Abs. 3), der Sachwert des Grundstücks sich aus Bodenwert und Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen zusammensetzt.

Zu § 22

Die Vorschrift entspricht § 16 der bisherigen Wertermittlungsverordnung und ist unter Berücksichtigung der geänderten Rechtslage mit dieser Bestimmung weitgehend inhaltsgleich.

Absatz 1 beschreibt die Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude aus den Herstellungskosten und stellt den Gutachtern die Wahl der Bezugseinheit, wie Rauminhalt, umbauter Raum, Flächeninhalt, Nutz-, Wohn-, Geschoß- oder Grundfläche nach sachgerechten Erfordernissen frei. Damit wird diese Vorschrift den Anforderungen der Praxis und des Markts, wo sich Erfahrungssätze für gewöhnliche Herstellungskosten je nach Gebäudeart für diese verschiedenen Bezugseinheiten gebildet haben, gerecht. Neben den nach wie vor gebräuchlichen Preisen je Kubikmeter umbauten Raums haben sich vor allem Quadratmeterpreise für die verschiedensten Gebäudearten gebildet, nach denen kalkuliert wird. Satz 2 trägt den Erfordernissen der tatsächlichen Wertermittlungspraxis Rechnung.

Absatz 2 stellt klar, daß zu den Baunebenkosten auch die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung der baulichen Anlagen erforderlichen üblichen Finanzierungskosten gehören.

Nach Absatz 3 sollen die Gutachter bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht an amtliche Baupreisindizes gebunden sein, die notwendigerweise im örtlichen Einzelfall problematisch sind, sondern sollen auf bekannte, allgemein zugängliche Erfahrungssätze zurückgreifen können, wie sie teilweise örtlich und regional vorliegen.

Absatz 4 eröffnet die Möglichkeit, vor allem mangels anderer Wege, den Herstellungswert der Gebäude nach den (gewöhnlichen) Herstellungskosten einzelner Teile der baulichen Anlage zu ermitteln. Dies ist oft erforderlich für besondere Bauteile, z.B. Spezialgründungen und Kranbahnen. Dieses Verfahren erfordert in der Regel allerdings einen hohen technischen und personellen Aufwand.

Absatz 5 räumt die Möglichkeit ein, von den tatsächlichen Herstellungskosten auszugehen, wenn diese den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen.

Zu § 23

§ 23 regelt die Wertminderung wegen Alters ähnlich wie § 17 Abs. 2 der bisherigen Wertermittlungsverordnung. Dabei entspricht Absatz 1 den Sätzen 1, 2 und 3 des § 17 Abs. 2. Lediglich der bisher benutzte Begriff "Restlebensdauer" wird nunmehr durch den Begriff "Restnutzungsdauer" ersetzt. Damit soll klargestellt werden, daß es nicht auf das Alter, sondern auf die am Wertermittlungstichtag noch zu erwartende Restnutzungsdauer eines Gebäudes ankommt. Diese hängt in erster Linie vom Erhaltungszustand und davon ab, inwieweit ein Gebäude heutigen Anforderungen ganz allgemein entspricht. Wie bisher wird darauf verzichtet, eine Altersabschreibungsmethode festzuschreiben. In Wissenschaft und Praxis sind verschiedene Methoden gebräuchlich, die je nach Grundstücks- und Gebäudeart unterschiedlich sind. Der Gesetzgeber kann deshalb auch keiner Methode den Vorzug geben, sondern muß alle sachgerechten Abschreibungsverfahren gleichermaßen ermöglichen.

Absatz 2 trägt der Tatsache Rechnung, daß durch Instandsetzungen und Modernisierungen die Gesamtnutzungsdauer verlängert bzw. durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzt werden kann. Immer muß bei der Wertminderung wegen Alters die übliche Gesamtnutzungsdauer zur konkreten Restnutzungsdauer

ins Verhältnis gesetzt werden. Modernisierungen gehören nicht zu einer ordnungsgemäßen Instandhaltung im Sinne dieser Vorschrift. Unterlassene Modernisierungen verkürzen daher auch nicht die regelmäßige Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes.

Zu § 24

§ 24 regelt die Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden, die in § 17 Abs. 3 der bisherigen Wertermittlungsverordnung als "technische Wertminderung" behandelt wurde. Dabei sind nur noch solche Baumängel und Bauschäden zu beachten, die in den vorangegangenen Vorschriften noch nicht berücksichtigt worden sind, z.B. bei der Wertminderung wegen Alters oder bei der Ermittlung der Herstellungskosten. Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, daß die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muß. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben.

Zu § 25

Alle wertbeeinflussenden Umstände, die in den §§ 22 bis 24 nicht berücksichtigt werden, sollen in § 25 aufgefangen werden. Neben den beiden beispielhaft genannten Umständen kommen hier insbesondere ein zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entsprechender Aufbau, Grundriß, unzeitgemäße Geschoßhöhe oder Raumaufteilung, eine individuelle Baugestaltung und Bauausführung sowie ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Betracht. Auch eine auf Grund der Gestaltung oder des Alters der Gebäude nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung kann ein solcher Umstand sein. § 25 entspricht also im wesentlichen § 18 des bisherigen Rechts und umfaßt auch den Sachverhalt der "wirtschaftlichen Überalterung". Die Regelung kann in Sanierungsgebieten von besonderer Bedeutung sein.

Vierter Teil

Der Vierte Teil enthält ergänzende Vorschriften für den Bereich der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie für die Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile bei der Wertermittlung (§ 193 Abs. 2 BauGB).

Zu § 26

Städtebauliche Mißstände wirken sich auf den Grundstücksmarkt des betroffenen Gebiets erheblich aus. Bei Wertermittlungen für städtebauliche Zwecke insbesondere nach § 153 Abs. 1 BauGB oder nach § 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 153 Abs. 1 BauGB - also zur Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Werts - ist dieser Umstand deshalb bei der Auswahl der Vergleichsgrundstücke zu berücksichtigen. Entsprechend schreibt Absatz 1 anders als § 13 Abs. 2 vor, daß Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse, soweit vorhanden, in erster Linie aus Gebieten heranzuziehen sind, die zwar hinsichtlich der städtebaulichen Umstände mit dem Sanierungsgebiet vergleichbar sind, in denen selbst jedoch eine Sanierung weder durchgeführt wird noch in Aussicht steht. Dabei sind nicht nur förmliche Sanierungsmaßnahmen sondern jegliche Erneuerungsmaßnahmen gemeint. Für den Fall, daß ausnahmsweise Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse aus Sanierungsgebieten herangezogen werden, weist § 26 Abs. 1 Satz 2 besonders darauf hin, daß diese Kaufpreise und Ertragsverhältnisse entweder nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflußt sein dürfen oder dieser Einfluß erfaßt und eliminiert werden kann.

Absatz 2 findet nur in den seltenen Fällen des § 169 Abs. 4 BauGB Anwendung, in denen sich in einem förmlich festgesetzten Entwicklungsbereich kein Verkehrswert gebildet hat, der vom Verkehrswert solcher land- und forstwirtschaftlichen Flächen abweicht, die auf absehbare Zeit ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden (§ 4 Abs. 1 Nr. 1). Wie der bisherige § 22 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung soll Absatz 2 Hinweise geben,

auf welcher Grundlage der maßgebliche Verkehrswert zu ermitteln ist. Insbesondere soll näher bestimmt werden, welche Kriterien bei der Auswahl vergleichbarer Gebiete zu beachten sind.

Zu § 27

§ 27 dient der Ermittlung der Werte nach den §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 BauGB. Die Vorschrift entspricht im wesentlichen § 23 der bisherigen Wertermittlungsverordnung. Sie beschränkt sich auf Maßgaben, die bei der Feststellung des Zustands des Grundstücks zur Ermittlung des "Neuordnungswerts" zu beachten sind. Für die allgemeinen Wertverhältnisse gelten die Grundsätze des § 3.

Absatz 1 regelt den Fall, daß die Veräußerung nach Abschluß der Sanierung oder Entwicklung erfolgt. Der Wertermittlung ist der Zustand des Gebiets nach Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme (tatsächlicher Abschluß) zugrunde zu legen.

Absatz 2 behandelt den Fall, daß eine Veräußerung nach § 153 Abs. 4 oder § 169 Abs. 8 BauGB vor Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme erfolgt. Auch hier ist maßgeblicher Zustand des Grundstücks der Zustand des Gebiets nach Abschluß der Maßnahmen. Nach Absatz 2 sind die Wartezeit bis zum Abschluß der vorgesehenen Maßnahmen und der Zustand des Gebiets im unmittelbaren Einzugsbereich des Grundstücks zu berücksichtigen.

Zu § 28

Für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte, die für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach §§ 154 und 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB maßgebend sind, sind nach Absatz 1 die §§ 26 und 27 mit der Maßgabe anzuwenden, daß nur die Bodenwerte ermittelt werden und die Bebauung dabei außer Betracht bleibt. Ebenso sind die vom Eigentümer selbst bewirkten Werterhöhungen des Bodens bei der

Ermittlung des Anfangswerts nicht zu berücksichtigen. Im Übrigen ist hierzu § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beachten.

Absatz 2 tritt an die Stelle der §§ 2 Abs. 2 und 10 Abs. 2 der Ausgleichsbetragverordnung vom 6.2.1976 (BGBl. I S. 273). Diese Regelung ist erforderlich, um für Wertermittlungen in den Fällen der §§ 162, 163 Abs. 1 und 2 sowie 171 Abs. 1 und 3 BauGB bündeseinheitlich gleiche Wertermittlungstichtage zu bestimmen.

Absatz 3 entspricht weitgehend § 24 Abs. 2 der bisherigen Wertermittlungsverordnung. Der materielle Regelungsinhalt ist unverändert geblieben. Satz 2 betrifft nur den Endwert, denn als zulässige Nutzbarkeit im Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet kann nach dem Sinn der Bestimmung - Einschränkung der Nutzbarkeit durch bestehenbleibende Bebauung - nur der Zustand des Grundstücks nach Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme gemeint sein.

Zu § 29

§ 29 ist neu in die Wertermittlungsverordnung aufgenommen worden. Er soll den in § 193 Abs. 2 BauGB genannten Aufgaben des Gutachterausschusses Rechnung tragen und Doppelentschädigungen bei der Enteignung und ähnlichen Rechtsvorgängen dadurch vermeiden, daß die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust von der Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile deutlich abgegrenzt wird. Dies entspricht weit überwiegend der Praxis der Gutachterausschüsse.

Fünfter Teil

Zu § 30

§ 30 enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 31

§ 31 regelt das Inkrafttreten. Nach § 243 BauGB sind die §§ 136 bis 144 BBauG bis zum Inkrafttreten der in § 199 BauGB vorgesehenen Verordnungen, längstens jedoch bis zum 1. Januar 1990, weiter anzuwenden. Das bedeutet, daß sowohl die Bundesregierung als auch die Länderregierungen von ihren Ermächtigungen zum Erlaß entsprechender Rechtsverordnungen Gebrauch gemacht haben müssen, damit die neuen Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Wertermittlung, die zwar grundsätzlich zum 1.7.1987 in Kraft getreten sind, in den einzelnen Ländern zur Anwendung kommen können. Das Gesetz sieht aber als spätesten Zeitpunkt für das Außerkrafttreten der §§ 136 bis 144 BBauG den 1.1.1990 vor, so daß spätestens ab diesem Zeitpunkt bundeseinheitlich die §§ 192 ff. BauGB für die Wertermittlung gelten. Mit der Übergangsregelung hat der Gesetzgeber gewährleisten wollen, daß ab dem 1.7.1987 die Wertermittlung in den einzelnen Bundesländern keine Unterbrechung erfährt.

15.08.88

In - A

Berichtigung

zur

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrs-
werte von Grundstücken

(Wertermittlungsverordnung - WertV)

Seite 22 der o.a. Verordnung ist durch ein Versehen bei der Drucklegung unvollständig wiedergegeben worden. Sie ist durch die beigelegte Seite zu ersetzen.

§ 27

Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8
des Baugesetzbuchs

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts nach den §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ist der Zustand des Gebiets nach Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen.

(2) Soweit die nach den §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluß der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

§ 28

Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge
nach den §§ 154 Abs. 1 und 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs

(1) Für die zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 Abs. 1 und 166 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs zu ermittelnden Anfangs- und Endwerte sind die §§ 26 und 27 entsprechend anzuwenden.

(2) Die nach Absatz 1 maßgebenden Anfangs- und Endwerte des Grundstücks sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln. In den Fällen des § 162 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, in den Fällen des § 171 Abs. 1 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung, mit der die Entwicklungsbereichsverordnung aufgehoben wird, und in den Fällen des § 163 Absätze 1 und 2 sowie des § 171 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt der Abschlusserklärung maßgebend.

(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 bestehenbleibenden 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.

14.10.88

Beschluß

des Bundesrates

zur

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Ver-
kehrswerte von Grundstücken
(Wertermittlungsverordnung - WertV)

Der Bundesrat hat in seiner 593. Sitzung am 14. Oktober 1988 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

1. Zu § 4

In § 4 ist die Überschrift wie folgt zu fassen:

"Zustand und Entwicklung von Grund und Boden".

Begründung:

Der Begriff "Entwicklungszustand" für die Überschrift deckt nicht den ganzen Inhalt dieser Vorschrift ab. Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind keine Entwicklungsstufen. Es darf nicht der Eindruck entstehen, alles Agrarland befinde sich in einer Vorstufe, nämlich in der Entwicklung zum Bauland.

2. Zu § 4

In § 4 Abs. 2 Satz 1 ist nach dem Wort "Zeit"
das Wort "tatsächlich"
einzufügen.

Begründung:

Die Ergänzung soll das Gewollte klarer
ausdrücken.