Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert)

0. Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Gemeinde/Ortsteil .....
Straße .....
Art der Nutzung bisher..... künftig .....,,.....

0.1.1 Eigentümer .....
Gemeinde .....
Straße .....

0.1.2 Erbbauberechtigte .....
.....

0.1.3 Amtsgericht/Grundbuchamt .....
Grundbuch von..... Bd. ..... Bl. .....

0.1.4 Katasteramt/Vermessungsamt .....
Katasterkarte .....
Gemarkung ..... Flur .....
Flurstück Nr. Größe (m^2)
....
....

0.1.5 Grundstücksgröße ..... zus.: .....

0.1.6 Finanzamt .....

0.1.7 Einheitswert zum ....

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

.....

0.3 Zweck der Wertermittlung .....

0.4 Wertermittlungsstichtag .....

0.5 Tag der Ortsbesichtigung/ Teilnehmer am Ortstermin

……

0.6 Anlagen

0.7

..... Preisangebot der Gegenpartei

..... Grundbuch- und Katasterauszug

..... Kaufpreisforderung/-gebot

..... Kartenausschnitte

..... Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken

..... Aufzeichnungen über mündliche Auskünfte mit Datum der Auskunftserteilung und genauer Benennung des Ansprechpartners

..... weitere Unterlagen

..... **Anlagen gesamt**

1. Wertermittlung

1.0 Grund- und Bodenbeschreibung

1.0.1 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) .....

1.0.2 Zulässige Nutzungsmöglichkeit

(Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung)

Darstellungen im Flächennutzungsplan .....
Festsetzungen im Bebauungsplan .....

bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan .....
.....

1.0.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2)

.....

1.0.4 Erschließungszustand

Art der Straße .....

Versorgungsleitungen .....

2. Zusammenfassung

2.1 Verkehrswert (Bodenwert) gemäß Nr. 1.6 . . . . €

2.2 Bemessung/Festsetzung des Verkehrswerts
durch die Oberfinanzdirektion . . . . €

Begründung mit Stellungnahme zu 2.1:

2.3 Preisforderung/-gebot des Vertragspartners . . . . €

Stellungnahme:

2.4 Kaufpreisvorschlag/-festsetzung der Oberfinanzdirektion . . . . €

Begründung:

2.5 Grunderwerbsnebenkosten . . . .€
.....€
.....€ ..... €
..... €

2.6 Anlagen

..... Anlagen aus 0.6

..... Anlagen aus 1.2

..... Anlagen gesamt

Wertermittlung bebauter Grundstücke

Auftraggeber .....

Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Gemeinde/Ortsteil .....

Straße .....

0.1.1 Art der Nutzung bisher ..... künftig .....

Eigentümer.....

Gemeinde .....

Straße .....

Erbbauberechtigte .....

.....

Amtsgericht/Grundbuchamt .....

Grundbuch von .....Bd. ..... Bl. .....

Katasteramt/Vermessungsamt .....

Katasterkarte .....

Gemarkung ..... Flur .....

Flurstück Nr. Größe (m^2)

.....

.....

.....

Grundstücksgröße ..... insgesamt: .....

Finanzamt .....

Einheitswert zum ....

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

.....

.....

0.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

Datum ..... Betrag .....€

durch .....

0.4 Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)

0.4.1 Erwerbsjahr/Baujahr .....

0.4.2 Erwerbspreis bzw. Gestehungskosten insgesamt ..... €

0.5 Zweck der Wertermittlung.....

0.6 Tag der Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin

....

0.7 Wertermittlungsstichtag

0.8 Rohertrag / Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

0.8.1 Rohertrag / Nettokaltmiete (Miete oder Pachteinnahme)
lt. Anlage einschließlich/ ohne Betriebskosten . . . .€

0.8.2 Bewirtschaftungskosten (jährlich)

0.8.2.1 Betriebskosten

laufende öffentliche Lasten
und Abgaben . . . .€

Grundsteuer . . . .€

Wasserversorgung. . . . .€

Betrieb der zentralen
Warmwasserversorgung. . . . .€

Betrieb der zentralen Heizungsanlage . . . .€

Betrieb der Aufzugsanlage . . . .€

Straßenreinigung und Müllabfuhr . . . .€

Entwässerung. . . . .€

Hausreinigung. . . . .€

Gartenpflege. . . . .€

Beleuchtung . . . .€

Sach- und Haftpflichtversicherung. . . . .€

Hauswart . . . .€

.....€

0.8.2.2 Verwaltungskosten . . . .€

0.8.2.3 Instandhaltungskosten

Unterhaltung der Gebäude
und Außenanlagen. . . . .€

Schönheitsreparaturen lt. Anlage . ...€

0.8.2.4 Mietausfallwagnis. . . . .€

0.9 Anlagen mit Datum (vgl. auch Nr. 1.6 des Vordrucks)

..... Preisangebot der Gegenpartei

..... Kaufpreisforderung/-gebot

..... Verzeichnis der Miet- und Pachteinnahmen bzw. Miet- und Pachtverträge

..... Kartenausschnitte entsprechend Nr. 1.6 dieses Vordrucks

..... Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken

..... Aufzeichnungen über mündliche Auskünfte mit Datum der Auskunftserteilung und genaue Benennung des Ansprechpartners

.....weitere Anlagen

.....**Anlagen gesamt**

1 Wertermittlung

1.0 Grundlagen

1.0.1 Grund- und Bodenbeschreibung

1.0.1.1 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) .....

1.0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung .....

Zulässige Nutzung .....

Darstellungen im Flächennutzungsplan .....

Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. .....

Vorhaben- und Erschließungsplan .....

1.0.1.3 Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2)

.....

1.0.1.4 Erschließungszustand

Art der Straße .....

Versorgungsleitungen .....

Entsorgung .....

Beitrags- und Abgabepflichten .....

1.0.1.5 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche .....

Aufwuchs .....

Baugrund .....

Zuschnitt .....

Bodenverunreinigungen, Immissionen .....

1.0.1.6 Lage

Baugebiet .....

Ortslage .....

Verkehrslage .....

Himmelsrichtung .....

Beeinträchtigungen .....

Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude .....

1.0.2 Baubeschreibung*

1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art .....

Zweckbestimmung .....

Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277 / …….

(Berechnung beifügen)

..... m² ..... m³

Wohn- bzw. Nutzfläche ..... m² (Berechnung nach ……)

BGF/ WE ..... m²

(Berechnung beifügen) WF/ WE ..... m²

1.0.2.2 Baujahr .....

Gesamtnutzungsdauer .....

---

* Bei mehreren Gebäuden Einlegeblätter verwenden.

Restnutzungsdauer .....

1.0.2.3 Rohbau

Fundamente .....

Außenwände .....

Innenwände .....

Decken .....

Treppen .....

Isolierungen .....

Dächer .....

1.0.2.4 Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen .....

.....

Sanitäre Einrichtung .....

Elektroleitungen .....

Heizung .....

Fußböden .....

Innenputz .....

Ansichten .....

Türen .....

Fenster .....

Wandbehandlung .....

Sonstige technische Anlagen .....

1.0.2.5 Außenanlagen

Entwässerung .....

Versorgungseinrichtungen .....

Bodenbefestigungen .....

Einfriedungen .....

1.0.2.6 Besondere Betriebseinrichtungen

.....

.....

1.0.2.7 besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

.....

1.0.2.8 Sonstige Anlagen

Gartengestaltung .....

Anpflanzungen .....

1.0.2.9 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel .....

Bauschäden .....

Wirtschaftliche Grundrisslösung .....

Wirtschaftliche Geschosshöhen .....

Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung .....

Modernisierungen (Jahr, Maßnahmen)

.....

1.0.2.10 Werterhöhende Investitionen Dritter

.....

1.1 Ermittlung des Bodenwerts

1.1.1 Grundlagen

1.1.1.1 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale

Straße	m^2	Jahr	€/m^2 (ebf – ebp)
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

1.1.1.2 Bodenrichtwert €/m^2 (ebf – ebp), Gebietsbezeichnung, Geschoss-
zahl, GFZ, Tiefe, (Größe)

.....

1.1.2 Berücksichtigung von Abweichungen

.....

1.1.3 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

.....

.....

.....

.....

1.1.4 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes

.....

.....

1.1.5 Bodenwert

1.1.5.1 Grundstücksgröße

m^2	€/m^2	€
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
zus.:	i.M.	.....

1.1.5.2 Zu erwartender Erschließungsbeitrag . . . .

Abgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen . . . .

Abgaben für sonstige Maßnahmen

(entsprechend Nr.1.0.1.4 dieses Vordrucks) . . . .

1.1.5.3 Aufwuchs (Zu- oder Abschläge) .....

1.1.6 Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig/-frei . . . .€

Begründung:

1.2 Vergleichswert

Wertermittlungsstichtag .....

bezogen auf Grundstück oder Boden und Gebäude oder Gebäude

1.2.1 Ertragsfaktor

..... je Jahresrohertrag/ Nettokaltmiete x Jahresrohertrag/ Nettokaltmiete = ...€

oder

. ..... je Jahresreinertrag x Jahresreinertrag = ...€

oder

1.2.2 Gebäudefaktor

..... €/ je ..... BRI oder BGF x gesamt BRI oder BGF = ...€

1.2.3 Vergleichswert (1.2.1 oder 1.2.2) .....€

1.3 Ertragswert

1.3.0 : Allgemeines

1.3.0.1 Wertermittlungsstichtag	1.3.0.2 Liegenschaftszinssatz.	1.3.0.3 Restnutzungsdauer
.....	.....%	.....Jahre

1.3.1 jährlicher Rohertrag bzw. Nettokaltmiete

1.3.1.1 Tatsächliche Miete (Nr. 0.8.1).
oder
Nachhaltig erzielbare Miete .....€/m²

1.3.1.2 Wohn-/ Nutzfläche (Nr. 1.0.2.1) .....m²

1.3.1.3 jährlicher Rohertrag/ Nettokaltmiete
(Nr. 1.3.1.1 x 1.3.1.2 x 12) .....€

1.3.2 Bewirtschaftungskosten

Aufgegliederte Ausgaben (Nr. 0.8.2)
oder
Pauschalierte Ausgaben
..... v. H. der Nettokaltmiete/ Rohertrags (Nr. 1.3.1.3) .....€

1.3.3 **Reinertrag (Nr. 1.3.1.3 – 1.3.2) .....€**

1.3.4 Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)
Bodenwert (Nr. 1.1.6. des Vordrucks) **x** Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2)
.....€ **x** ....€

1.3.5 Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag
(Nr. 1.3.3 – 1.3.4) .....€

1.3.6 Vervielfältiger .....
bei Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2) ..... Jahre
Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2) ..... v.H.

1.3.7 **Ertragswert der baulichen Anlagen**
(Nr. 1.3.5 x 1.3.6) .....€

1.3.8 Zu- und Abschläge (aufgegliedert als Anlage) .....€

1.3.9 Bodenwert (Nr. 1.1.6) .....€

1.3.10 **Ertragswert (Nr. 1.3.7 +/- 1.3.8 + 1.3.9) .....€**

1.4. Sachwert

1.4.0 Allgemeines

1.4.0.1 Wertermittlungsstichtag ..... 1.4.0.2 Baupreisindex (2000 = 100) ..... 1.4.0.3 Gebäudetyp aus Anlage 7 .....

1.4.1 Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag

1.4.1.1 Ermittlung des NHK – Gebäudetyp..... lfd. Nr. .....(weitere Gebäude als Anlage)

Ausstattungsstandard ☐ einfach ☐ mittel ☐ gehoben ☐ stark gehoben

Baujahr (fiktiv):.....:

Gebäudebaujahrsklasse ☐ vor 1925 ☐ 1925-1945 ☐ 1946-1959 ☐ 1960-1969 ☐ 1970-1984 ☐ 1985-1999 ☐ 2000

1.4.1.2 Brutto - Grundflächenpreis (laut NHK Tabelle) 2000 = 100

von ..... bis ..... €/ m²BGF (m³ BRI) .....€/ m²(m³)

1.4.1.3 Ermittlung der Korrekturfaktoren für die NHK 2000

A Land ..... Faktor A: .....

B Ortsgröße ..... Einwohner Faktor B: .....

Korrekturfaktoren (C und D) nur für Mehrfamilien-Wohnhäuser (laut NHK-Tabellen)

C Grundrissart: ..... Faktor C: .....

D Durchschnittliche Wohnungsgröße in BGF/WE bzw. WF/ WE Faktor D: .....

..... m² BGF bzw. WF / WE

E weitere Korrekturfaktoren Faktor E: .....

1.4.1.4 **objektbezogene Normalherstellungskosten:**
(Nr. 1.4.1.2 x Korrekturfaktoren AxBx(CxD) bzw. **Nr. 1.4.1.2 x Korrekturfaktor *E)* .....€/ m²(m³)**

1.4.1.5 Brutto-Grundfläche (Brutto-Rauminhalt) gemäß DIN 277 Ausgabe ….
(Berechnung beifügen) .....m²(m³)

1.4.1.6 Baunebenkosten (aus Gebäudetypenblatt, Anlage 7) 1,.....

1.4.1.7 Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2000 = 100) .....

1.4.1.8 **Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag**
(Nr. 1.4.1.4 x 1.4.1.5 x 1.4.1.6 x 1.4.1.7) .....€

1.4.1.9 Alterswertminderung (laut Tabelle .....) .....v.H. .....€

Gesamtnutzungsdauer ..... Jahre

Restnutzungsdauer ..... Jahre

1.4.1.10	Baumängel und Bauschäden (aufgegliedert als Anlage; ggf. alterswertgemindert)	..... v.H.	.....€
1.4.1.11	**sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.12 + 1.4.1.13)**		.....€
1.4.1.12	wirtschaftliche Wertminderung	.....v.H. ..... €	
1.4.1.13	Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung	.....v.H. ..... €	
1.4.1.14	**Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag** (Nr. 1.4.1.8 - 1.4.1.9 - 1.4.1.10 - 1.4.1.11)		.....€
1.4.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag		
1.4.2.1	Wert der baulichen Außenanlagen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.5) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.	.....€
1.4.2.2	Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.6)) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.	.....€
1.4.2.3	Wert der besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen ggf. Bereich c der BGF (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.7)		.....€
1.4.2.4	Wert der sonstigen Anlagen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.8) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.	.....€
1.4.2.5	**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag** (Nr. 1.4.2.1 + 1.4.2.2 + 1.4.2.3 + 1.4.2.4)		.....€
1.4.3	**Bodenwert (aus Nr. 1.1.6)**		.....€
1.4.4	**Sachwert (Nr. 1.4.1.14 + 1.4.2.5 + 1.4.3)**		.....€

1.5 Verkehrswert (Marktwert) abgeleitet aus

1.5.1 **Ertragswert (Nr. 1.3).** . . . .€

Zuschläge /Abschläge .....v. H.

Begründung: ± .....€

. . . .€

oder

1.5.2 **Sachwert (Nr. 1.4)** . . . .€

Zuschläge/Abschläge .....v. H.

Begründung: + ...€

. . . . . .

. . . .€

1.5.3 **Verkehrswert (Marktwert)**. . . . .€

Begründung

1.6 Erläuterungen zur Wertermittlung

1.7 Anlagen

..... Kataster- und Grundbuchauszüge

..... Planungsunterlagen

..... Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks

..... (1:5000 bis 1:2500)

..... Lageplan mit Kennzeichnung der baulichen und sonstigen Anlagen

..... Flurkarte (1:500 bis 1:2500)

..... Lichtbilder der baulichen Anlagen (Innen- und Außenfotos) mit Angabe der Gebäudenummer sowie Fotos von unbebauten Grundstücksteilen (mit Standpunktskizze)

..... Massen- und Nutzflächenberechnung

..... Grundrisse, Schnitte und Ansichten der vorhandenen Bebauung (falls nicht vorhanden in Skizzenform)

..... Miet- und Pachtverträge oder Verzeichnis der Miet- und Pachteinnahmen

..... sonstige Verträge (Nutzungsverträge; Erbaurechtsverträge ...)

..... Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

..... weitere Anlagen

..... Anlagen gesamt

2. Zusammenfassung

2.1. Verkehrswert (Marktwert) gemäß Nr. 1.5.3 . . . . €

2.2. Bemessung/Festsetzung des Verkehrswerts (Marktwerts) durch die Oberfinanzdirektion . . . . €

Begründung mit Stellungnahme zu 2.1:

2.3. Preisforderung/-gebot des Vertragspartners. . . . . €

Stellungnahme:

2.4. Kaufpreisvorschlag/-festsetzung der Oberfinanzdirektion . . . . €

Begründung:

2.5. Grunderwerbsnebenkosten	..... €	
	..... €	
	..... €	..... €

2.6. Anlagen

..... Stück aus 0.9

..... Stück aus 1.6

..... Anlagen gesamt

EINLAGEBLATT BAUBESCHREIBUNG

1.0.2 Baubeschreibung*

1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art .....

Zweckbestimmung .....

Wohn- bzw. Nutzfläche ..... m²

Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277 / 1987

..... m² ..... m³

1.0.2.2 Baujahr .....

Gesamtnutzungsdauer .....

Restnutzungsdauer .....

1.0.2.3 Rohbau .....

Fundamente .....

Außenwände .....

Innenwände .....

Decken .....

Treppen .....

Isolierungen .....

Dächer .....

1.0.2.4 Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen .....

.....

Sanitäre Einrichtung .....

Elektroleitungen .....

Heizung .....

Fußböden .....

Innenputz .....

Ansichten .....

Türen .....

Fenster .....

Wandbehandlung .....

Sonstige technische Anlagen .....

.....

1.0.2.5 Außenanlagen

Entwässerung .....

Versorgungseinrichtungen .....

Bodenbefestigungen .....

Einfriedungen .....

1.0.2.6 Besondere Betriebseinrichtungen

.....

.....

* Bei mehreren Gebäuden Einlegeblätter verwenden.

.....

1.0.2.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

.....

1.0.2.8 Sonstige Anlagen .....

Gartengestaltung .....

Anpflanzungen .....

1.0.2.9 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel .....

Bauschäden .....

Wirtschaftliche Grundrisslösung .....

Wirtschaftliche Geschosshöhen .....

Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung .....

Modernisierungen (Jahr, Maßnahmen)

.....

1.0.2.10 Werterhöhende Investitionen Dritter

ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

PLZ ..... Ort:	Bemerkung: .....
Straße:	.....
Aktenzeichen:	.....

Bodenwert (insgesamt) .....€ **Fläche .....m²**

Teilflächen	€/m²	Fläche [m2]	Erschließung*	Zustand**
1.				
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- WB besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

Planungsgrundlagen

- nicht ausgewiesen
- Denkmalschutz
- Flächennutzungsplan
- qualifizierter B-Plan
- B-Plan Entwurf
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Gebiet nach § 33 BauGB
- Gebiet nach § 34 BauGB
- Gebiet nach § 35 BauGB
- Sanierungsgebiet
- städtebaulicher Entwicklungsbereich

***Wertrelevante* Nutzung (Anz.)**

[...] Wohngebäude
[...] EFH/ZFH offene Bebauung
[...] Reihenhaus
[...] Mehrfamilienhaus
[...] gemischt genutztes Gebäude
[...] Dienstleistung
[...] gewerbliche Nutzung
[...] Garagen
[...] Produktionsgebäude
[...] sonstige Gebäude
[...].....

Erschließungszustand*

[1] beitragsfrei
[2] pflichtig
[3] teilweise gezahlt
[4] nicht feststellbar

Zustand* und Entwicklung*

[A] Bauland
[B] Rohbauland
[C] Bauerwartungsland
[D] besondere land- oder forstwirtschaftliche Flächen
[E] reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche

Hauptnutzungen	Wohn/Nutzfläche [m²]	Miete/Pacht [€/m²] nachhaltig erzielbar	tatsächlich	*Instandhaltungsstau* [€]	[€/m²]
1.					
2.					
3.					

Baujahr..... Restnutzungsdauer..... Jahre Liegenschaftszinssatz .....% Vervielfältiger.....

Bewirtschaftungskosten.....% = ...€/m² (Nettokaltmiete)
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)

Jahresrohertrag.....€ Rohertragsvervielfältiger .....= Verkehrswert : Jahresrohertrag

Jahresreinertrag ..... €..... Reinertragsvervieltältiger.....= Verkehrswert : Jahresreinertrag

Ertragswert..... € = ... % vom Sachwert

Sachwert .....€ = ... % vom Ertragswert übliche Gesamtnutzungsdauer.....

Verkehrswert (Marktwert).....€. Wertermittlungsstichtag .....20 .....

AUSZUG AUS DEN RICHTLINIEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON BAUAUFGABEN DES BUNDES - RBBAU[1]

BAUFACHLICHES GUTACHTEN ÜBER DAS BAUGRUNDSTÜCK

Bei der Auswahl von Grundstücken, die bebaut werden sollen, ist die Bauverwaltung – bei Forstliegenschaften auch die zuständige Forstdienststelle – zu beteiligen.

1 Die Bauverwaltung hat auf Anforderung über das Grundstück – auch bei unentgeltlicher Überlassung – ein baufachliches Gutachten aufzustellen, das folgende Angaben zu enthalten hat:

1.1 Lage

1.1.1 Allgemein

Landschaftscharakter, Lage im bzw. zum Ort, Himmelsrichtung, Nachbarschaft und Umgebung, etwa störende Anlagen, Ausbau und Belastbarkeit angrenzender Verkehrsflächen, Beeinträchtigung durch unterirdische Hohlräume (Bergbau-ZS-Stollen o. a.), öffentliche Verkehrseinrichtungen und –verbindungen usw., derzeitige Nutzung des Grundstücks, klimatische Verhältnisse

1.1.2 Insbesondere

Tal-, Hang- oder Höhenlage, Höhen innerhalb des Grundstücks, Straßen- bzw. Wege-, evtl. auch Wasserstraßen-, Bahnanschlüsse usw.

1.2 Grundbuchliche Eintragungen

Grundstücksgröße, Eigentümer, dingliche Belastungen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen

1.3 Baugrundverhältnisse

- Schichtenfolge, Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes,
- Grundwasserverhältnisse mit Angabe der wichtigsten Wasserstände (langfristige Grenz- und Mittelwerte), Grundwasserstockwerke, Hangwasser,
- evtl. baustoffschädigende Bestandteile im Baugrund und Grundwasser,
- Besonderheiten des Baugrundes (z. B. Bergsenkungen, Standsicherheit von Böschungen, vorhandene Bauwerke, kulturhistorische Funde und Leitungen),
- frühere Nutzung des Grundstücks und ggf. Art der hieraus vorhandenen, das Grundwasser oder die künftige Nutzung gefährdenden Stoffe (Altlasten), Kampfmittel

Bei der Beschreibung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind, soweit möglich, bereits vorhandene Unterlagen und Erfahrungen auszuwerten, insbesondere

- Karten (z. B. topographische, geologische und hydrogeologische Karten, Baugrundkarten),
- Unterlagen der Wasserwirtschaftsverwaltung und geologischer Landesämter,
- örtliche Erfahrungen.

---

[1] Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Ausgabe 2003, 17. Austauschlieferung, www.bmvbw.de …Bauwesen …Arbeitshilfen, Leitfäden, Richtlinien …RBBau

Sind die vorhandenen Unterlagen nicht ausreichend oder bestehen sonstige Zweifel, so sind Bodenaufschlüsse (Bohrungen, Sondierungen) nach DIN 1054 vorzunehmen. Art und Umfang sind vom Einzelfall abhängig.

1.4 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Zulässige Bebauung, Bauweise, Bauart, Baubeschränkungen und Ausnahmeregelungen, zu erwartende Auflagen auf Grund bau-, wasser-, gewerberechtlicher Vorschriften usw., Höhe der Erschließungsbeiträge und Kosten von Folgemaßnahmen. Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz sind besonders zu beachten.

1.5 Erschließung

- Abwasserbeseitigung mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Einleitungsstelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Entnahmestelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Versorgung mit Fernwärme, Gas und Strom,
- Anschluss von Fernmeldeanlagen und informationstechnischen Anlagen an das öffentliche oder andere Netze,
- Verkehrsanlagen, ggf. einschl. der zu erwartenden öffentlich-rechtlichen Auflagen

1.6 Vorhandene bauliche Anlagen

Zustand und Nutzung, Eignung für die vorgesehene Verwendung , voraussichtlicher Kostenaufwand für zu erwartende Instandsetzungsarbeiten, denkmalwerte Aufbauten

1.7 Gesamtbeurteilung

Zusammenfassende baufachliche und wirtschaftliche Beurteilung des Grundstückes für die vorgesehene Bebauung einschließlich späterer Erweiterungsmöglichkeiten, ggf. unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Baugrundverhältnisse auf die Gründung und Erschließung.

1.8 Wertermittlung

Der Wert des Baugrundstücks ist nach den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Wertermittlungrichtlinien (WERTR) zu ermitteln.

2. Dem Gutachten ist ein Plan (Stadtplan, Topographische Karte oder sonstige Karte) beizufügen, aus dem die Grenzen des Baugrundstücks sowie wesentliche Merkmale (insbesondere die Anschlussstellen nach 1.5) hervorgehen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

I. **Verwaltungskosten** zu Nr. 3.5.2.3 WERTR
nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV[2]

bis 230	Euro	jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen; Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 275	Euro	jährlich je Eigentumswohnung; Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
bis 30	Euro	jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2004 gegenüber dem Oktober 2001 eingetreten ist.

II. **Instandhaltungskosten** zu Nr. 3.5.2.4 WERTR
nach § 28 Abs. 2 bis 5 II BV[3]

bis 7,10	Euro/ m²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt
bis 9,00	Euro/ m²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt
bis 11,50	Euro/ m²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt
bis 68,00	Euro	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur

Zu- und Abschläge

abzüglich 0,20	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
abzüglich 1,05	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
zuzüglich 1,00	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
zuzüglich bis 8,50	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt

Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

III. **Mietausfallwagnis** zu Nr. 3.5.2.5 WERTR
u.a. nach § 29 II BV[4]

Als Erfahrungswerte können angesetzt werden:

2 vom Hundert	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 vom Hundert	der Nettokaltmiete (Rohertrag) bei Geschäftsgrundstücken

[2] Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)

[3] Ebenda

[4] Ebenda

DURCHSCHNITTLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER BEI ORDNUNGSGEMÄßER INSTANDHALTUNG (OHNE MODERNISIERUNG)

Einfamilienhäuser (entsprechend ihrer Qualität) einschließlich:	60 - 100 Jahre
- freistehender Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)	
- Zwei- und Dreifamilienhäuser	
Reihenhäuser (bei leichter Bauweise kürzer)	60 - 100 Jahre
Fertighaus in Massiv-, Fachwerk- und Tafelbauweise	60 - 80 Jahre
Siedlungshaus	60 - 70 Jahre
Wohn- und Geschäftshäuser	
Mehrfamilienhaus (Mietwohngebäude)	60 - 80 Jahre
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	60 - 80 Jahre
mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 80%	50 - 70
Verwaltungs- und Bürogebäude	
Verwaltungsgebäude, Bankgebäude	50 - 80 Jahre
Gerichtsgebäude	60 - 80 Jahre
Gemeinde- und Veranstaltungsgebäude	
Vereins- und Jugendheime, Tagesstätten	40 - 80 Jahre
Gemeindezentren, Bürgerhäuser	40 - 80 Jahre
Saalbauten, Veranstaltungszentren	60 - 80 Jahre
Kindergärten, Kindertagesstätten	50 - 70 Jahre
Ausstellungsgebäude	30 - 60 Jahre
Schulen	
Schulen, Berufsschulen	50 - 80 Jahre
Hochschulen, Universitäten	60 - 80 Jahre
Wohnheime, Krankenhäuser, Hotels	
Personal- und Schwesternwohnheime, Altenwohnheime, Hotels	40 - 80 Jahre
Allgemeine Krankenhäuser	40 - 60 Jahre
Sport- und Freizeitgebäude, Bäder	
Tennishallen	30 - 50 Jahre
Turn- und Sporthallen	50 - 70 Jahre
Funktionsgebäude für Sportanlagen	40 - 60 Jahre
Hallenbäder	40 - 70 Jahre
Kur- und Heilbäder	60 - 80 Jahre
Kirchen, Stadt- und Dorfkirchen, Kapellen	60 - 80 Jahre
Einkaufsmärkte, Warenhäuser	
Einkaufsmärkte	30 - 80 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	40 - 60 Jahre
Parkhäuser, Tiefgaragen	50 Jahre
Tankstelle	10 - 20 Jahre
Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude	40 - 60 Jahre
Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	
Reithallen, Pferde-, Rinder-, Schweine-, Geflügelställe	30 Jahre
Scheune ohne Stallteil	40 - 60 Jahre
landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	40 Jahre

Insbesondere bei gewerblich genutzten Objekten können sich je nach Objektart und Marktlage niedrigere Gesamtnutzungsdauern ergeben.

VERVIELFÄLTIGERTABELLE (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV)

Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente

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

VERVIELFÄLTIGERTABELLE (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV)

Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente

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

VERVIELFÄLTIGERTABELLE (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV)

Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente

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

VERVIELFÄLTIGERTABELLE (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV)

Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente

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

ERMITTLUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) NACH DER DIN 277 / 2005

1. Begriffe

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und-stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Konstruktions-Grundfläche und Netto-Grundfläche.

2. Berechnungsgrundlagen

Grundflächen und Rauminhalte sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- **Bereich a:**
  überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- **Bereich b:**
  überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- **Bereich c:**
  nicht überdeckt.

Sie sind ferner getrennt nach Grundrissebenen, z. B. Geschossen und getrennt nach unterschiedlichen Höhen zu ermitteln. Dies gilt auch für Grundflächen unter oder über Schrägen.

Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schrägliegenden Flächen z.B. Tribünen, Zuschauerräume, Treppen und Rampen, aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln.

Grundflächen sind in Quadratmeter (m^2), Rauminhalte in Kubikmeter (m^3) anzugeben.

3. Ermittlung von Grundflächen

Brutto-Grundfläche

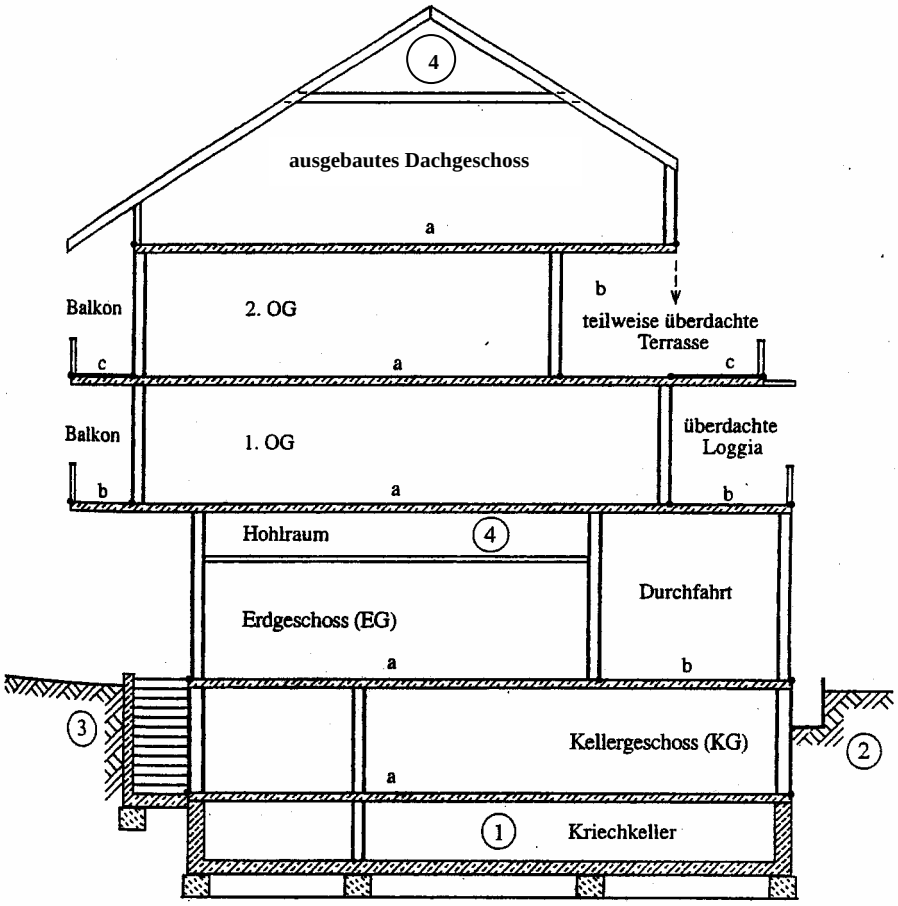
Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (Summe aus Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche) sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterschneidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben dabei unberücksichtigt.

Brutto-Grundflächen des Bereichs b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckungen zu rechnen. Brutto-Grundflächen von Bauteilen

(Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zurechnen.

2 Erläuterungen

Abbildung:



Die Normalherstellungskosten (NHK 2000) wurden auf der Grundlage der DIN 277 von 1987 abgeleitet; sie beziehen sich auf die nach dieser Norm zu berechnenden Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI).

Nach der DIN 277 / 1987 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 1987 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
  In der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
  In der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG

- Bereich c: nicht überdeckt
  In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken). (4).

Auf die BGF anzurechnen sind jedoch die verbleibenden nicht ausgebauten Dachräume.

Die **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** berücksichtigen jedoch nur die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Der Bereich c wird mit den Normalherstellungskosten 2000 nicht gesondert erfasst, da der Bereich c in der Regel kostenanteilsmäßig unbedeutsam ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil mehr als 1%) ist, muss er zusätzlich (als besonders zu veranschlagendes Bauteil oder über den Gebäudemix als Nebennutzfläche mit geringen Kosten) erfasst werden. Insoweit ändert sich nichts gegenüber der bisherigen Wertermittlungspraxis, z. B. die Balkone als „besonders zu veranschlagende Bauteile“ wertmäßig gesondert zu erfassen.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist folgendes zu beachten:

a) **Maßgebend sind die äußeren Abmessungen der begrenzenden Bauteile**, und zwar deren fertige Außenflächen, d.h. z. B. die Außenfläche der Putzhaut der Wandbekleidungen, der Brüstungen und der Gitter, Die Messung ist in Fußbodenhöhe, d.h. in der Ebene der Fußbodenoberfläche vorzunehmen.

b) **Vor- und Rücksprünge der Grundrissflächen sowie Profilierungen** bleiben unberücksichtigt, um das Messen und Berechnen zu vereinfachen. Im einzelnen sind dies: konstruktive Elemente wie tragende Pfeiler, Mauerverstärkungen oder gestalterische Maßnahmen zur Belebung der Fassadenstruktur wie Mauereinziehungen, Profile der Bekleidungselemente u.ä., sofern die Netto-Grundfläche der dadurch verursachten Versetzung der Außenbegrenzungslinien (Vor- und Rücksprünge) nicht folgt und keine Vergrößerung oder Verkleinerung der Netto-Grundfläche damit verbunden ist.

c) Zur Brutto-Grundfläche gehören nicht die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen sind, z. B. Kriechkeller, Zwischenräume bei Kaltdächern, Flächen von Hohlräumen zwischen Gelände und Unterfläche des Bauwerkes sowie Flächen nicht begehbarer oder nicht nutzbarer Dachflächen (z. B. Fläche von Flachdächern, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, Dachflächen, die nur bei Instandsetzungen bzw. zur Schornsteinreinigung u.ä. betreten werden).

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten differenzieren u.a. nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss. Sollte z. B. ein Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut sein oder eine zusätzliche Ebene (nutzbar und zugänglich) in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden sein, sind Zu- und Abschläge von den Normalherstellungskosten (NHK 2000) oder eine Berechnung im Gebäude-Mix erforderlich.