

TABELLE ZUR BERECHNUNG DER WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS
VON GEBÄUDEN NACH ROSS IN V.H. DES HERSTELLUNGSWERTS

Restnutzungsdauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	86	93	95	96	97	98	98	98	98	99
2	72	86	90	93	94	95	96	96	97	97
3	60	79	86	89	91	93	94	94	95	96
4	48	72	81	86	88	90	92	93	93	94
5	38	66	76	82	86	88	90	91	92	93
6	28	60	72	79	83	86	88	89	90	91
7	20	54	68	75	80	83	86	87	89	90
8	12	48	64	72	77	81	84	86	87	88
9	6	43	60	69	75	79	82	84	86	87
10		38	56	66	72	76	80	82	84	86
11		33	52	63	69	74	78	80	82	84
12		28	48	60	67	72	76	79	81	83
13		24	44	57	64	70	74	77	79	81
14		20	41	54	62	68	72	75	78	80
15		16	38	51	60	66	70	74	76	79
16		12	34	48	57	64	68	72	75	77
17		9	31	45	55	62	67	70	73	76
18		6	28	43	52	60	65	69	72	75
19		3	25	40	50	58	63	67	71	73
20			22	38	48	56	61	66	69	72
21			20	35	46	54	60	64	68	71
22			17	33	44	52	58	63	66	69
23			14	30	42	50	56	61	65	68
24			12	28	40	48	54	60	64	67
25			10	26	38	46	53	58	62	66
26			8	24	36	44	51	57	61	64
27			6	22	34	43	50	55	60	63
28			4	20	32	41	48	54	58	62
29			2	18	30	39	46	52	57	61
30				16	28	38	45	51	56	60
31				14	26	36	43	49	54	58
32				12	24	34	42	48	53	57
33				10	23	33	40	47	52	56
34				9	21	31	39	45	50	55
35				7	20	30	38	44	49	54
36				6	18	28	36	43	48	52
37				4	16	27	35	41	47	51
38				3	15	25	33	40	46	50
39				1	13	24	32	39	44	49
40					12	22	31	38	43	48
41					11	21	29	36	42	47
42					9	20	28	35	41	46
43					8	18	27	34	40	45
44					7	17	25	33	39	44
45					6	16	24	31	38	43
46					4	14	23	30	36	42
47					3	13	22	29	35	41
48					2	12	21	28	34	40

Restnutzungs- dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
49					1	11	20	27	33	39
50						10	18	26	32	38
51						9	17	25	31	37
52						8	16	24	30	36
53						7	15	23	29	35
54						6	14	22	28	34
55						5	13	21	27	33
56						4	12	20	26	32
57						3	11	19	25	31
58						2	10	18	24	30
59						1	9	17	23	29
60							8	16	22	28
61							7	15	21	27
62							6	14	20	26
63							6	13	20	25
64							5	12	19	24
65							4	11	18	24
66							3	10	17	23
67							2	9	16	22
68							1	9	15	21
69							1	8	14	20
70								7	14	20
71								6	13	19
72								6	12	18
73								5	11	17
74								4	10	16
75								3	10	16
76								3	9	15
77								2	8	14
78								1	8	13
79								1	7	13
80									6	12
81									6	11
82									5	11
83									4	10
84									4	9
85									3	9
86									2	8
87									2	7
88									1	7
89									1	6
90										6
91										5
92										4
93										4
94										3
95										3
96										2
97										2
98										1
99										1
100										

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS
BEI LINEARER ABSCHREIBUNG IN V.H. DES HERSTELLUNGSWERTS

Restnutzungs- dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	90	95	97	98	98	98	99	99	99	99
2	80	90	93	95	96	97	97	98	98	98
3	70	85	90	93	94	95	96	96	97	97
4	60	80	87	90	92	93	94	95	96	96
5	50	75	83	88	90	92	93	94	94	95
6	40	70	80	85	88	90	91	93	93	94
7	30	65	77	83	86	88	90	91	92	93
8	20	60	73	80	84	87	89	90	91	92
9	10	55	70	78	82	85	87	89	90	91
10	0	50	67	75	80	83	86	88	89	90
11		45	63	73	78	82	84	86	88	89
12		40	60	70	76	80	83	85	87	88
13		35	57	68	74	78	81	84	86	87
14		30	53	65	72	77	80	83	84	86
15		25	50	63	70	75	79	81	83	85
16		20	47	60	68	73	77	80	82	84
17		15	43	58	66	72	76	79	81	83
18		10	40	55	64	70	74	78	80	82
19		5	37	53	62	68	73	76	79	81
20		0	33	50	60	67	71	75	78	80
21			30	48	58	65	70	74	77	79
22			27	45	56	63	69	73	76	78
23			23	43	54	62	67	71	74	77
24			20	40	52	60	66	70	73	76
25			17	38	50	58	64	69	72	75
26			13	35	48	57	63	68	71	74
27			10	33	46	55	61	66	70	73
28			7	30	44	53	60	65	69	72
29			3	28	42	52	59	64	68	71
30			0	25	40	50	57	63	67	70
31				23	38	48	56	61	66	69
32				20	36	47	54	60	64	68
33				18	34	45	53	59	63	67
34				15	32	43	51	58	62	66
35				13	30	42	50	56	61	65
36				10	28	40	49	55	60	64
37				8	26	38	47	54	59	63
38				5	24	37	46	53	58	62
39				3	22	35	44	51	57	61
40				0	20	33	43	50	56	60
41					18	32	41	49	54	59
42					16	30	40	48	53	58
43					14	28	39	46	52	57
44					12	27	37	45	51	56
45					10	25	36	44	50	55
46					8	23	34	43	49	54
47					6	22	33	41	48	53
48					4	20	31	40	47	52

ANLAGE 8 b

Restnutzungs- dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
49					2	18	30	39	46	51
50					0	17	29	38	44	50
51						15	27	36	43	49
52						13	26	35	42	48
53						12	24	34	41	47
54						10	23	33	40	46
55						8	21	31	39	45
56						7	20	30	38	44
57						5	19	29	37	43
58						3	17	28	36	42
59						2	16	26	34	41
60						0	14	25	33	40
61							13	24	32	39
62							11	23	31	38
63							10	21	30	37
64							9	20	29	36
65							7	19	28	35
66							6	18	27	34
67							4	16	26	33
68							3	15	24	32
69							1	14	23	31
70							0	13	22	30
71								11	21	29
72								10	20	28
73								9	19	27
74								8	18	26
75								6	17	25
76								5	16	24
77								4	14	23
78								3	13	22
79								1	12	21
80								0	11	20
81									10	19
82									9	18
83									8	17
84									7	16
85									6	15
86									4	14
87									3	13
88									2	12
89									1	11
90									0	10
91										9
92										8
93										7
94										6
95										5
96										4
97										3
98										2
99										1
100										0

DISKONTIERUNGSFAKTOR										
n	Zinssatz									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091
2	0,9803	0,9612	0,9426	0,9246	0,9070	0,8900	0,8734	0,8573	0,8417	0,8264
3	0,9706	0,9423	0,9151	0,8890	0,8638	0,8396	0,8163	0,7938	0,7722	0,7513
4	0,9610	0,9238	0,8885	0,8548	0,8227	0,7921	0,7629	0,7350	0,7084	0,6830
5	0,9515	0,9057	0,8626	0,8219	0,7835	0,7473	0,7130	0,6806	0,6499	0,6209
6	0,9420	0,8880	0,8375	0,7903	0,7462	0,7050	0,6663	0,6302	0,5963	0,5645
7	0,9327	0,8706	0,8131	0,7599	0,7107	0,6651	0,6227	0,5835	0,5470	0,5132
8	0,9235	0,8535	0,7894	0,7307	0,6768	0,6274	0,5820	0,5403	0,5019	0,4665
9	0,9143	0,8368	0,7664	0,7026	0,6446	0,5919	0,5439	0,5002	0,4604	0,4241
10	0,9053	0,8203	0,7441	0,6756	0,6139	0,5584	0,5083	0,4632	0,4224	0,3855
11	0,8963	0,8043	0,7224	0,6496	0,5847	0,5268	0,4751	0,4289	0,3875	0,3505
12	0,8874	0,7885	0,7014	0,6246	0,5568	0,4970	0,4440	0,3971	0,3555	0,3186
13	0,8787	0,7730	0,6810	0,6006	0,5303	0,4688	0,4150	0,3677	0,3262	0,2897
14	0,8700	0,7579	0,6611	0,5775	0,5051	0,4423	0,3878	0,3405	0,2992	0,2633
15	0,8613	0,7430	0,6419	0,5553	0,4810	0,4173	0,3624	0,3152	0,2745	0,2394
16	0,8528	0,7284	0,6232	0,5339	0,4581	0,3936	0,3387	0,2919	0,2519	0,2176
17	0,8444	0,7142	0,6050	0,5134	0,4363	0,3714	0,3166	0,2703	0,2311	0,1978
18	0,8360	0,7002	0,5874	0,4936	0,4155	0,3503	0,2959	0,2502	0,2120	0,1799
19	0,8277	0,6864	0,5703	0,4746	0,3957	0,3305	0,2765	0,2317	0,1945	0,1635
20	0,8195	0,6730	0,5537	0,4564	0,3769	0,3118	0,2584	0,2145	0,1784	0,1486
21	0,8114	0,6598	0,5375	0,4388	0,3589	0,2942	0,2415	0,1987	0,1637	0,1351
22	0,8034	0,6468	0,5219	0,4220	0,3418	0,2775	0,2257	0,1839	0,1502	0,1228
23	0,7954	0,6342	0,5067	0,4057	0,3256	0,2618	0,2109	0,1703	0,1378	0,1117
24	0,7876	0,6217	0,4919	0,3901	0,3101	0,2470	0,1971	0,1577	0,1264	0,1015
25	0,7798	0,6095	0,4776	0,3751	0,2953	0,2330	0,1842	0,1460	0,1160	0,0923
26	0,7720	0,5976	0,4637	0,3607	0,2812	0,2198	0,1722	0,1352	0,1064	0,0839
27	0,7644	0,5859	0,4502	0,3468	0,2678	0,2074	0,1609	0,1252	0,0976	0,0763
28	0,7568	0,5744	0,4371	0,3335	0,2551	0,1956	0,1504	0,1159	0,0895	0,0693
29	0,7493	0,5631	0,4243	0,3207	0,2429	0,1846	0,1406	0,1073	0,0822	0,0630
30	0,7419	0,5521	0,4120	0,3083	0,2314	0,1741	0,1314	0,0994	0,0754	0,0573
31	0,7346	0,5412	0,4000	0,2965	0,2204	0,1643	0,1228	0,0920	0,0691	0,0521
32	0,7273	0,5306	0,3883	0,2851	0,2099	0,1550	0,1147	0,0852	0,0634	0,0474
33	0,7201	0,5202	0,3770	0,2741	0,1999	0,1462	0,1072	0,0789	0,0582	0,0431
34	0,7130	0,5100	0,3660	0,2636	0,1904	0,1379	0,1002	0,0730	0,0534	0,0391
35	0,7059	0,5000	0,3554	0,2534	0,1813	0,1301	0,0937	0,0676	0,0490	0,0356
36	0,6989	0,4902	0,3450	0,2437	0,1727	0,1227	0,0875	0,0626	0,0449	0,0323
37	0,6920	0,4806	0,3350	0,2343	0,1644	0,1158	0,0818	0,0580	0,0412	0,0294
38	0,6852	0,4712	0,3252	0,2253	0,1566	0,1092	0,0765	0,0537	0,0378	0,0267
39	0,6784	0,4619	0,3158	0,2166	0,1491	0,1031	0,0715	0,0497	0,0347	0,0243
40	0,6717	0,4529	0,3066	0,2083	0,1420	0,0972	0,0668	0,0460	0,0318	0,0221
41	0,6650	0,4440	0,2976	0,2003	0,1353	0,0917	0,0624	0,0426	0,0292	0,0201
42	0,6584	0,4353	0,2890	0,1926	0,1288	0,0865	0,0583	0,0395	0,0268	0,0183
43	0,6519	0,4268	0,2805	0,1852	0,1227	0,0816	0,0545	0,0365	0,0246	0,0166
44	0,6454	0,4184	0,2724	0,1780	0,1169	0,0770	0,0509	0,0338	0,0226	0,0151
45	0,6391	0,4102	0,2644	0,1712	0,1113	0,0727	0,0476	0,0313	0,0207	0,0137
46	0,6327	0,4022	0,2567	0,1646	0,1060	0,0685	0,0445	0,0290	0,0190	0,0125
47	0,6265	0,3943	0,2493	0,1583	0,1009	0,0647	0,0416	0,0269	0,0174	0,0113
48	0,6203	0,3865	0,2420	0,1522	0,0961	0,0610	0,0389	0,0249	0,0160	0,0103
49	0,6141	0,3790	0,2350	0,1463	0,0916	0,0575	0,0363	0,0230	0,0147	0,0094
50	0,6080	0,3715	0,2281	0,1407	0,0872	0,0543	0,0339	0,0213	0,0134	0,0085

DISKONTIERUNGSFAKTOR										
n	Zinssatz									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
51	0,6020	0,3642	0,2215	0,1353	0,0831	0,0512	0,0317	0,0197	0,0123	0,0077
52	0,5961	0,3571	0,2150	0,1301	0,0791	0,0483	0,0297	0,0183	0,0113	0,0070
53	0,5902	0,3501	0,2088	0,1251	0,0753	0,0456	0,0277	0,0169	0,0104	0,0064
54	0,5843	0,3432	0,2027	0,1203	0,0717	0,0430	0,0259	0,0157	0,0095	0,0058
55	0,5785	0,3365	0,1968	0,1157	0,0683	0,0406	0,0242	0,0145	0,0087	0,0053
56	0,5728	0,3299	0,1910	0,1112	0,0651	0,0383	0,0226	0,0134	0,0080	0,0048
57	0,5671	0,3234	0,1855	0,1069	0,0620	0,0361	0,0211	0,0124	0,0074	0,0044
58	0,5615	0,3171	0,1801	0,1028	0,0590	0,0341	0,0198	0,0115	0,0067	0,0040
59	0,5560	0,3109	0,1748	0,0989	0,0562	0,0321	0,0185	0,0107	0,0062	0,0036
60	0,5504	0,3048	0,1697	0,0951	0,0535	0,0303	0,0173	0,0099	0,0057	0,0033
61	0,5450	0,2988	0,1648	0,0914	0,0510	0,0286	0,0161	0,0091	0,0052	0,0030
62	0,5396	0,2929	0,1600	0,0879	0,0486	0,0270	0,0151	0,0085	0,0048	0,0027
63	0,5343	0,2872	0,1553	0,0845	0,0462	0,0255	0,0141	0,0078	0,0044	0,0025
64	0,5290	0,2816	0,1508	0,0813	0,0440	0,0240	0,0132	0,0073	0,0040	0,0022
65	0,5237	0,2761	0,1464	0,0781	0,0419	0,0227	0,0123	0,0067	0,0037	0,0020
66	0,5185	0,2706	0,1421	0,0751	0,0399	0,0214	0,0115	0,0062	0,0034	0,0019
67	0,5134	0,2653	0,1380	0,0722	0,0380	0,0202	0,0107	0,0058	0,0031	0,0017
68	0,5083	0,2601	0,1340	0,0695	0,0362	0,0190	0,0100	0,0053	0,0029	0,0015
69	0,5033	0,2550	0,1301	0,0668	0,0345	0,0179	0,0094	0,0049	0,0026	0,0014
70	0,4983	0,2500	0,1263	0,0642	0,0329	0,0169	0,0088	0,0046	0,0024	0,0013
71	0,4934	0,2451	0,1226	0,0617	0,0313	0,0160	0,0082	0,0042	0,0022	0,0012
72	0,4885	0,2403	0,1190	0,0594	0,0298	0,0151	0,0077	0,0039	0,0020	0,0010
73	0,4837	0,2356	0,1156	0,0571	0,0284	0,0142	0,0072	0,0036	0,0019	0,0010
74	0,4789	0,2310	0,1122	0,0549	0,0270	0,0134	0,0067	0,0034	0,0017	0,0009
75	0,4741	0,2265	0,1089	0,0528	0,0258	0,0126	0,0063	0,0031	0,0016	0,0008
76	0,4694	0,2220	0,1058	0,0508	0,0245	0,0119	0,0058	0,0029	0,0014	0,0007
77	0,4648	0,2177	0,1027	0,0488	0,0234	0,0113	0,0055	0,0027	0,0013	0,0006
78	0,4602	0,2134	0,0997	0,0469	0,0222	0,0106	0,0051	0,0025	0,0012	0,0006
79	0,4556	0,2092	0,0968	0,0451	0,0212	0,0100	0,0048	0,0023	0,0011	0,0005
80	0,4511	0,2051	0,0940	0,0434	0,0202	0,0095	0,0045	0,0021	0,0010	0,0005
81	0,4467	0,2011	0,0912	0,0417	0,0192	0,0089	0,0042	0,0020	0,0009	0,0004
82	0,4422	0,1971	0,0886	0,0401	0,0183	0,0084	0,0039	0,0018	0,0009	0,0004
83	0,4379	0,1933	0,0860	0,0386	0,0174	0,0079	0,0036	0,0017	0,0008	0,0004
84	0,4335	0,1895	0,0835	0,0371	0,0166	0,0075	0,0034	0,0016	0,0007	0,0003
85	0,4292	0,1858	0,0811	0,0357	0,0158	0,0071	0,0032	0,0014	0,0007	0,0003
86	0,4250	0,1821	0,0787	0,0343	0,0151	0,0067	0,0030	0,0013	0,0006	0,0003
87	0,4208	0,1786	0,0764	0,0330	0,0143	0,0063	0,0028	0,0012	0,0006	0,0003
88	0,4166	0,1751	0,0742	0,0317	0,0137	0,0059	0,0026	0,0011	0,0005	0,0002
89	0,4125	0,1716	0,0720	0,0305	0,0130	0,0056	0,0024	0,0011	0,0005	0,0002
90	0,4084	0,1683	0,0699	0,0293	0,0124	0,0053	0,0023	0,0010	0,0004	0,0002
91	0,4043	0,1650	0,0679	0,0282	0,0118	0,0050	0,0021	0,0009	0,0004	0,0002
92	0,4003	0,1617	0,0659	0,0271	0,0112	0,0047	0,0020	0,0008	0,0004	0,0002
93	0,3964	0,1586	0,0640	0,0261	0,0107	0,0044	0,0019	0,0008	0,0003	0,0001
94	0,3925	0,1554	0,0621	0,0251	0,0102	0,0042	0,0017	0,0007	0,0003	0,0001
95	0,3886	0,1524	0,0603	0,0241	0,0097	0,0039	0,0016	0,0007	0,0003	0,0001
96	0,3847	0,1494	0,0586	0,0232	0,0092	0,0037	0,0015	0,0006	0,0003	0,0001
97	0,3809	0,1465	0,0569	0,0223	0,0088	0,0035	0,0014	0,0006	0,0002	0,0001
98	0,3771	0,1436	0,0552	0,0214	0,0084	0,0033	0,0013	0,0005	0,0002	0,0001
99	0,3734	0,1408	0,0536	0,0206	0,0080	0,0031	0,0012	0,0005	0,0002	0,0001
100	0,3697	0,1380	0,0520	0,0198	0,0076	0,0029	0,0012	0,0005	0,0002	0,0001

ABSCHREIBUNGSDIVISOR

Zeitrentenendwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente

ANLAGE 9 b

1%

2%

3%

4%

5%

6%

7%

8%

9%

10%

1

n	Zinssatz									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
51	66,108	87,271	117,181	159,774	220,815	308,756	435,986	620,672	889,441	1.281,299
52	67,769	90,016	121,696	167,165	232,856	328,281	467,505	671,326	970,491	1.410,429
53	69,447	92,817	126,347	174,851	245,499	348,978	501,230	726,032	1.058,835	1.552,472
54	71,141	95,673	131,137	182,845	258,774	370,917	537,316	785,114	1.155,130	1.708,719
55	72,852	98,587	136,072	191,159	272,713	394,172	575,929	848,923	1.260,092	1.880,591
56	74,581	101,558	141,154	199,806	287,348	418,822	617,244	917,837	1.374,500	2.069,651
57	76,327	104,589	146,388	208,798	302,716	444,952	661,451	992,264	1.499,205	2.277,616
58	78,090	107,681	151,780	218,150	318,851	472,649	708,752	1.072,645	1.635,134	2.506,377
59	79,871	110,835	157,333	227,876	335,794	502,008	759,365	1.159,457	1.783,296	2.758,015
60	81,670	114,052	163,053	237,991	353,584	533,128	813,520	1.253,213	1.944,792	3.034,816
61	83,486	117,333	168,945	248,510	372,263	566,116	871,467	1.354,470	2.120,823	3.339,298
62	85,321	120,679	175,013	259,451	391,876	601,083	933,469	1.463,828	2.312,698	3.674,228
63	87,174	124,093	181,264	270,829	412,470	638,148	999,812	1.581,934	2.521,840	4.042,651
64	89,046	127,575	187,702	282,662	434,093	677,437	1.070,799	1.709,489	2.749,806	4.447,916
65	90,937	131,126	194,333	294,968	456,798	719,083	1.146,755	1.847,248	2.998,288	4.893,707
66	92,846	134,749	201,163	307,767	480,638	763,228	1.228,028	1.996,028	3.269,134	5.384,078
67	94,774	138,444	208,198	321,078	505,670	810,022	1.314,990	2.156,710	3.564,357	5.923,486
68	96,722	142,213	215,444	334,921	531,953	859,623	1.408,039	2.330,247	3.886,149	6.516,834
69	98,689	146,057	222,907	349,318	559,551	912,200	1.507,602	2.517,667	4.236,902	7.169,518
70	100,676	149,978	230,594	364,290	588,529	967,932	1.614,134	2.720,080	4.619,223	7.887,470
71	102,683	153,977	238,512	379,862	618,955	1.027,008	1.728,124	2.938,686	5.035,953	8.677,217
72	104,710	158,057	246,667	396,057	650,903	1.089,629	1.850,092	3.174,781	5.490,189	9.545,938
73	106,757	162,218	255,067	412,899	684,448	1.156,006	1.980,599	3.429,764	5.985,306	10.501,532
74	108,825	166,463	263,719	430,415	719,670	1.226,367	2.120,241	3.705,145	6.524,984	11.552,685
75	110,913	170,792	272,631	448,631	756,654	1.300,949	2.269,657	4.002,557	7.113,232	12.708,954
76	113,022	175,208	281,810	467,577	795,486	1.380,006	2.429,533	4.323,761	7.754,423	13.980,849
77	115,152	179,712	291,264	487,280	836,261	1.463,806	2.600,601	4.670,662	8.453,321	15.379,934
78	117,304	184,306	301,002	507,771	879,074	1.552,634	2.783,643	5.045,315	9.215,120	16.918,927
79	119,477	188,992	311,032	529,082	924,027	1.646,792	2.979,498	5.449,940	10.045,481	18.611,820
80	121,672	193,772	321,363	551,245	971,229	1.746,600	3.189,063	5.886,935	10.950,574	20.474,002
81	123,888	198,647	332,004	574,295	1.020,790	1.852,396	3.413,297	6.358,890	11.937,126	22.522,402
82	126,127	203,620	342,964	598,267	1.072,830	1.964,540	3.653,228	6.868,601	13.012,467	24.775,643
83	128,388	208,693	354,253	623,197	1.127,471	2.083,412	3.909,954	7.419,090	14.184,589	27.254,207
84	130,672	213,867	365,881	649,125	1.184,845	2.209,417	4.184,651	8.013,617	15.462,202	29.980,628
85	132,979	219,144	377,857	676,090	1.245,087	2.342,982	4.478,576	8.655,706	16.854,800	32.979,690
86	135,309	224,527	390,193	704,134	1.308,341	2.484,561	4.793,076	9.349,163	18.372,732	36.278,659
87	137,662	230,017	402,898	733,299	1.374,758	2.634,634	5.129,592	10.098,096	20.027,278	39.907,525
88	140,038	235,618	415,985	763,631	1.444,496	2.793,712	5.489,663	10.906,943	21.830,733	43.899,278
89	142,439	241,330	429,465	795,176	1.517,721	2.962,335	5.874,940	11.780,499	23.796,499	48.290,206
90	144,863	247,157	443,349	827,983	1.594,607	3.141,075	6.287,185	12.723,939	25.939,184	53.120,226
91	147,312	253,100	457,649	862,103	1.675,338	3.330,540	6.728,288	13.742,854	28.274,711	58.433,249
92	149,785	259,162	472,379	897,587	1.760,105	3.531,372	7.200,269	14.843,282	30.820,435	64.277,574
93	152,283	265,345	487,550	934,490	1.849,110	3.744,254	7.705,287	16.031,745	33.595,274	70.706,331
94	154,806	271,652	503,177	972,870	1.942,565	3.969,910	8.245,658	17.315,284	36.619,849	77.777,964
95	157,354	278,085	519,272	1.012,785	2.040,694	4.209,104	8.823,854	18.701,507	39.916,635	85.556,760
96	159,927	284,647	535,850	1.054,296	2.143,728	4.462,651	9.442,523	20.198,627	43.510,132	94.113,437
97	162,527	291,340	552,926	1.097,468	2.251,915	4.731,410	10.104,500	21.815,518	47.427,044	103.525,780
98	165,152	298,166	570,513	1.142,367	2.365,510	5.016,294	10.812,815	23.561,759	51.696,478	113.879,358
99	167,803	305,130	588,629	1.189,061	2.484,786	5.318,272	11.570,712	25.447,700	56.350,161	125.268,294
100	170,481	312,232	607,288	1.237,624	2.610,025	5.638,368	12.381,662	27.484,516	61.422,675	137.796,123

Muster-Erbbaurechtsvertrag für Wohnzwecke

Vorbemerkungen:

Dieses Muster eines Erbbaurechtsvertrags für Wohnzwecke hat eine Arbeitsgruppe unter Federführung des Deutschen Städtetags und des KSD Katholischer Siedlungsdienst erarbeitet.

Das Vertragsmuster soll dem Praktiker Orientierung über wesentliche inhaltliche Elemente eines Erbbaurechtsvertrags geben. Das Muster beschränkt sich dabei auf Erbbaurechte zum Zwecke des Wohnungsbaus, wobei als Regelfall der Neubau eines Gebäudes unterstellt ist. Bei bestehenden Bauwerken sind umfangreiche Änderungen und Anpassungen erforderlich.

Die Autoren des Mustervertrags wollen auf diesem Wege dazu beitragen, das Erbbaurecht in seiner praktischen Anwendung zu fördern, um es künftig vermehrt als ein Mittel zur Bereitstellung von Bauland einzusetzen.

Das Muster sollte nicht schematisch eingesetzt werden, es ist auf den jeweiligen Erbbaurechtsausgeber abzustellen.

Auf Besonderheiten bestimmter Gruppen von Erbbaurechtsausgebern wie Städte, gemeinnützige Stiftungen oder kirchliche Grundstückseigentümer konnte aufgrund der allgemeinen Verwendbarkeit des Musters nicht im Einzelnen eingegangen werden.

E r b b a u r e c h t s v e r t r a g

I. Grundlagen, gesetzlicher Inhalt

§ 1 Bestellung des Erbbaurechts

1. Im Grundbuch für Band Blatt ist als Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung eingetragen: Flurstück Nr. zu m².

Das Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuchs nicht belastet.

2. Der/die
- nachstehend „Grundstückseigentümer“ genannt -

bestellt/en hiermit dem/den
- nachstehend „Erbbauberechtigter/e“ genannt -
(ggf. als Mitberechtigte zu Anteilen)

an dem vorstehend bezeichneten Grundstück ein

E r b b a u r e c h t.

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Massgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 3 des Vertrages.

3. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.
4. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des ¹

31. Dezember
-----einunddreissigsten Dezember -----

II.

Vertraglicher - dinglicher - Inhalt des Erbbaurechts

§ 2

Errichtung und Nutzung von Bauwerken

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein Wohngebäude mit . . . Wohneinheiten, Garagen und dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten und zu haben. ²
2. Dem Grundstückseigentümer ist ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne zu übergeben.
3. Die Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Weitere Wohneinheiten oder eine Änderung der Grundnutzungsart Wohnen sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

§ 3

Bauverpflichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von . . . Jahren nach Abschluss dieses Vertrages bezugsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen. ³

§ 4

Unterhaltungsverpflichtung

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Erbbaugrundstück im ordnungsmässigen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.

§ 5

Versicherungsverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschliessen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.
2. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer

berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalls die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.
4. Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück allein. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.⁴
5. Zur Abdeckung der Haftung hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Kommt der Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für die notwendige Versicherung sorgen.

§ 6

Lasten und Abgaben

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, einschließlich der Grundsteuer und gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen sowie für die Erfüllung aller behördlicher Auflagen zu sorgen. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück.

§ 7

Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

§ 8

Zustimmungserfordernis / Verfügungsbeschränkung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers⁵

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

§ 9 Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als

- H e i m f a l l -

verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Bauverpflichtung), § 4 (Unterhaltungsverpflichtung), § 5 (Versicherungsverpflichtung) und § 6 (Lasten und Abgaben) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten in Verzug ist,
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) der Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Offenbarungsversicherung abgegeben hat,
- e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- f) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,
- g) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

§ 10 Vergütung bei Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen. Die Entschädigung beträgt des Verkehrswertes der Gebäude und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf. Verkehrswert der Gebäude und baulichen Anlagen ist der Wert, um den sich der Verkehrswert des als unbebaut und unbelastet angenommenen Grundstücks durch den Bestand der Gebäude und einer etwaigen vom Erbbauberechtigten bezahlten Erschließung des Grundstücks bei Ausübung des Heimfallrechts bzw. bei Zeitablauf des Erbbaurechts erhöht. Die Vergütung bzw. Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

2. Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsverordnung Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschüssenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
3. Kommt es über die Höhe der Entschädigungssumme zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diese der örtlich zuständige Gutachterausschuss gem. § 192 BauGB bestimmen. ⁶ Der von diesem festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.
4. Für die Fälligkeit der Entschädigung gilt folgendes:
 - a) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht. Die Entschädigung ist bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsen zu bezahlen.
 - b) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung am Tag nach dem Erlöschen zu bezahlen.

III. Erbbauzins und Anpassungsklauseln

§ 11

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt € , in Worten Euro, errechnet mit x % aus einem Grundstückswert von €m². Er ist im voraus bis zum zu entrichten. ⁷
2. Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne weiteres beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. . . . (Monat) jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Klargestellt wird, dass § 9 a Erbbaurechtsverordnung, dessen Inhalt vom Notar erläutert wird, unberührt bleibt.
3. Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.
4. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
5. Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ab Besitzübergang eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des in § 11 Ziff. 1 vereinbarten Erbbauzinses zu leisten.

IV. Gegenseitiges Vorkaufsrecht

§ 12

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

V. Weitere Vereinbarungen

§ 13

Gewährleistung

1. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt der Grundstückseigentümer, er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten. Eine bereits gezahlte Nutzungsent-schädigung (Erbbauzins) ist nicht zu erstatten.
2. Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten. Ir-gendwelche verdeckten Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen o-der Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicher Weise dazu führen können, sind dem Grund-stückseigentümer nicht bekannt. § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz wird abbedungen.
3. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

§ 14

Zustimmung zur Belastung

1. Der Grundstückseigentümer stimmt schon heute der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in Höhe bis zu insgesamt € . . . zuzüglich beliebiger Zin-sen und Nebenleistungen zu.⁸

2. Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:
 - a) Das Grundpfandrecht wird im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen.
 - b) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, und sichert dies durch eine Vormerkung nach §§ 1179, 1163 BGB für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bei einer Grundschuld hat ferner der Erbbauberechtigte alle (jetzigen und künftigen) Ansprüche auf (ganze und teilweise) Rückgewähr der Grundschuld, und zwar die Ansprüche auf Rückabtretung, Verzicht oder Aufhebung, an den Grundstückseigentümer abzutreten und dies gleichfalls durch eine Vormerkung abzusichern.
3. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in § 8 b) des Vertrages aufgeführten dinglichen Rechten sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

§ 15 Gesamtschuldner

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Bei der Begründung von Wohnungserbbaurechten/Teilerbbaurechten haftet jeder Wohnungseigentümer/Teileigentümer nur für seinen Anteil.

§ 16 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses, und, soweit rechtlich zulässig, auch wegen der Wertsicherungsklausel der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitssnachweis dem Eigentümer zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.
2. Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrags in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

§ 17 Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 8 des Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

§ 18

Ergänzende Vertragsauslegung

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags und des Erbbaurechts im übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.
2. Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurückzunehmen.

§ 19

Grundbuchanträge

Die Beteiligten sind über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig und bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt

.....

§ 20 Vormerkung⁹

§ 21 Kosten

§22 Ausfertigung der Urkunde

§ 23 Belehrungen

§ 24 Ermächtigung des Notars

Anmerkungen zum Muster-Erbbaurechtsvertrag:

1. Laufzeit des Erbbaurechts, § 1 des Mustervertrags

Für die Laufzeit eines Erbbaurechts ist auf die Vorschriften von § 33 Abs. 2 II. WoBauG und § 1 Nr. 4 PreisklauselVO hinzuweisen. Unter dem Gesichtspunkt einer problemlosen Beleihung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten sollte die Laufzeit mindestens 75 Jahre betragen.

Da der Anfangszeitpunkt des Erbbaurechts nicht vor dessen Eintragung im Grundbuch liegen kann (§ 873 BGB), sollte an dieser Stelle noch ein Termin für den Besitzübergang eingefügt werden, mit dem Lasten und Nutzungen auf den Erbbauberechtigten übergehen.

2. Bauwerke, § 2 des Mustervertrags

Nicht nur bei Bauvorhaben ausserhalb eines Bebauungsplangebietes empfiehlt sich die genaue Beschreibung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Bauverpflichtung, § 3 des Mustervertrags

Immer wieder wird vor allem im Rahmen von Baulandumlegungen für kommunale Grundstücke eine Verpflichtung zur Errichtung eines Bauwerks innerhalb einer bestimmten Frist vorgeschrieben. Zur Vermeidung praktischer und rechtlicher Probleme kann eine Regelung vereinbart werden, nach der bei begründetem Antrag einer angemessenen Verlängerung der Bebauungsfrist zugestimmt werden kann.

4. Versicherungsverpflichtung, § 5 des Mustervertrages

Nach Auffassung der Autoren des Mustervertrags ist es möglich, die Regelung der Verkehrssicherungspflicht und die Verpflichtung zur Versicherung dieses Risikos mit dinglicher Wirkung zu vereinbaren. Diese Rechtsauffassung ist keineswegs einheitlich. Für den Fall, dass dies anders beurteilt wird, enthält die salvatorische Klausel in § 18 eine Formulierung, die es dem Notar bei grundbuchlichen Vollzugsschwierigkeiten ermöglicht, insoweit seine Anträge zurückzunehmen.

5. Verfügungsbeschränkungen, § 8 des Mustervertrages

Kirchliche Erbbaurechtsausgeber vereinbaren in der Regel in diesem Zusammenhang auch eine Klausel, wonach der Erbbaurechtsnehmer die im Rahmen des Erbbaurechts errichteten Bauwerke und die nicht überbauten Teile des Erbbaugrundstücks nicht für Zwecke nutzen darf, die sich gegen die Kirche wenden oder geeignet sind, das Ansehen der Kirche herabzusetzen.

6. Heimfallentschädigung, § 10 des Mustervertrages

Der Gutachterausschuss begutachtet in der Regel in der Besetzung mit drei öffentlich bestellten und vereidigten oder vergleichbar qualifizierten Sachverständigen. Ist eine maßgebliche Beteiligung qualifizierter Sachverständiger an der Begutachtung aufgrund landesspezifischer oder örtlicher Besonderheiten nicht gewährleistet, stehen als Alternativen zur Verfügung:

Die Vertragsteile beauftragen gemeinsam einen vom Präsidenten der IHK vorgeschlagenen Sachverständigen

oder

jeder Vertragsteil benennt einen öffentlich bestellten und vereidigten oder vergleichbar qualifizierten Sachverständigen, beide Sachverständige werden mit der Fertigung eines gemeinsamen Gutachtens beauftragt.

Existiert eine kommunale Bewertungsstelle, so wird Kommunen empfohlen, diese vorrangig zur Leistungsbestimmung heranzuziehen.

7. Erbbauzins und Anpassungsklauseln, § 11 des Mustervertrages

Für Erbbaubaurechte in den neuen Ländern nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind die dort in § 44 Abs. 1 angegebenen Fälligkeiten zu beachten.

8. Belastungszustimmung, § 14 des Mustervertrages

Im vorliegenden Vertragsmuster ist zu der Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts nicht gleichzeitig auch die Zustimmung zur Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung erklärt. Für den Grundpfandrechtsgläubiger empfiehlt sich deswegen ein frühzeitiger direkter Kontakt mit dem Grundstückseigentümer, bei kirchlichen Erbbaurechtsausgebern in der Regel der Kontakt mit der zuständigen Aufsichtsbehörde, also z.B. dem zuständigen Ordinariat oder dem Oberkirchenrat.

9. Schlussvorschriften, § 20 bis 24 des Mustervertrages

Da in der Regel jeder Notar in diesen Punkten über vorformulierte Bestimmungen verfügt, wurde hier auf Vorschläge verzichtet.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN
FÜR DAS WERTVERHÄLTNISS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN
BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN GFZ : GFZ

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

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

Beispiel:

Vergleichspreis von 200,- €/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

$$200,- \text{ €/m}^2 \times \frac{1,10}{0,9} = \text{rd. } 244,- \text{ €/m}^2$$