

## 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<sup>2</sup>) .....
- .....
- 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 Wertermittlungstichtag .....

#### 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 .....

Entsorgung .....

Beitrags- und Abgabepflichten .....

1.0.5 Wartezeiten .....

1.0.6 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche .....

Aufwuchs .....

Baugrund .....

Zuschnitt .....

Bodenvorkommen .....

Bodenverunreinigungen, Immissionen .....

1.0.7 Lage

Baugebiet .....

Ortslage .....

Verkehrslage .....

Himmelsrichtung .....

Beeinträchtigungen .....

Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude .....

**1.1 Ermittlung des Bodenwerts**

1.1.1 Grundlagen

1.1.1.1 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale

Straße	m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup> (ebf – ebp)
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

1.1.1.2 Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> (ebf – ebp, Gebietsbezeichnung, Geschosszahl, GFZ, Größe, Tiefe) ..... Jahr .....

.....

1.1.2 Berücksichtigung von Abweichungen

.....

.....

.....

1.1.3 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2; 1.0.3)

.....

.....

.....  
 1.1.4 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes  
 .....  
 .....

**1.1.5 Bodenwert**

1.1.5.1 Grundstücksgröße

m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
.....	.....	.....
.....	.....	.....
<u>.....</u>	<u>.....</u>	<u>.....</u>

zus.: ..... i. M. ....

1.1.5.2 Erschließungsbeitrag . . . . .

- Abgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen .....
- Abgaben für sonstige Maßnahmen  
(entsprechend Nr. 1.0.4 dieses Vordrucks) . . . . .
- Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig/-frei .....

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

**1.1.6 Verkehrswert (Marktwert) . . . . . €**

Begründung:

**1.2 Anlagen**

- ..... Kataster- und Grundbuchauszüge
- ..... Planungsunterlagen
- ..... Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks  
(1:5000 bis 1:2500)
- ..... Flurkarte (1:500 bis 1:2500)
- ..... Fotos von unbebauten Grundstücksteilen (mit Standpunktskizze)
- ..... sonstige Verträge (Nutzungsverträge; Erbbaurechtsverträge ...)
- ..... Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- ..... weitere Anlagen
- ..... Anlagen gesamt

<b>2. Zusammenfassung</b>		
<b>2.1 Verkehrswert (Bodenwert) gemäß Nr. 1.1.6</b>	.....	€
<b>2.2 Bemessung/Festsetzung des Verkehrswerts</b>		
<b>durch die Oberfinanzdirektion</b>	.....	€
Begründung mit Stellungnahme zu 2.1:		
<b>2.3 Preisforderung/-gebot des Vertragspartners</b>	.....	€
Stellungnahme:		
<b>2.4 Kaufpreisvorschlag/-festsetzung der Oberfinanzdirektion</b>	.....	€
Begründung:		
<b>2.5 Grunderwerbsnebenkosten</b>	.....	€
	.....	€
	.....	€
		<u>.....</u> €
		<u>.....</u> €
<b>2.6 Anlagen</b>		
..... Anlagen aus 0.6		
..... Anlagen aus 1.2		
<u>.....</u> Anlagen gesamt		

## Wertermittlung bebauter Grundstücke

- 0 **Allgemeine Angaben**
- 0.1 **Grundstück**  
 Gemeinde/Ortsteil .....
- Straße .....
- 0.1.1 Art der Nutzung bisher ..... künftig .....
- 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<sup>2</sup>)
- .....
- .....
- .....
- 0.1.5 Grundstücksgröße ..... insgesamt: .....
- 0.1.6 Finanzamt .....
- 0.1.7 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 Rothertrag / Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr**

0.8.1 Rothertrag / 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)

..... m<sup>2</sup> ..... m<sup>3</sup>Wohn- bzw. Nutzfläche ..... m<sup>2</sup> (Berechnung nach .....)BGF/ WE ..... m<sup>2</sup>(Berechnung beifügen) WF/ WE ..... m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup> (ebf – ebp)
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

1.1.1.2 Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> (ebf – ebp), Gebietsbezeichnung, Geschosszahl, GFZ, Tiefe, Größe

.....

1.1.2 Berücksichtigung von Abweichungen

.....

1.1.3 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

.....  
 .....  
 .....

1.1.4 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarkts

.....  
 .....

1.1.5 Bodenwert

1.1.5.1 Grundstücksgröße

m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
.....	.....	.....
.....	.....	.....
<u>.....</u>	<u>.....</u>	<u>.....</u>
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**

Wertermittlungstichtag .....

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

.....€/m<sup>2</sup>1.3.1.2 Wohn-/ Nutzfläche (Nr. 1.0.2.1) .....m<sup>2</sup>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/ des 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 AxBxCxD) 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	<b>sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.12 + 1.4.1.13)</b>		.....€
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	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag</b> (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	<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag</b> (Nr. 1.4.2.1 + 1.4.2.2 + 1.4.2.3 + 1.4.2.4)		.....€
1.4.3	<b>Bodenwert (aus Nr. 1.1.6)</b>		.....€
1.4.4	<b>Sachwert (Nr. 1.4.1.14 + 1.4.2.5 + 1.4.3)</b>		.....€

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 Pachteinahmen
- ..... 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:

<b>2.5. Grunderwerbsnebenkosten</b>	..... €	
	..... €	
	..... €	<u>..... €</u>
<b>2.6. Anlagen</b>		
..... Stück aus 0.9		
..... Stück aus 1.6		
<u>.....</u> Anlagen gesamt		

**EINLAGEBLATT BAUBESCHREIBUNG****1.0.2 Baubeschreibung\***

## 1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art .....

Zweckbestimmung .....

Wohn- bzw. Nutzfläche ..... m<sup>2</sup>

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

..... m<sup>2</sup> ..... m<sup>3</sup>

## 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 jeweils ein Einlegeblatt 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 .....m<sup>2</sup>

Teilflächen	€m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung *	Zustand**
1.				
2.				
3.				

- |   |  |   |  |   |
|---|--|---|--|---|
| <p><b>Bauliche Nutzbarkeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> WS Kleinsiedlungsgebiet</li> <li><input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet</li> <li><input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet</li> <li><input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet forst-</li> <li><input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet</li> <li><input type="checkbox"/> MI Mischgebiet</li> <li><input type="checkbox"/> MK Kerngebiet</li> <li><input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet</li> <li><input type="checkbox"/> GI Industriegebiet</li> <li><input type="checkbox"/> SO Sondergebiet</li> </ul> | <p><b>Planungsgrundlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen</li> <li><input type="checkbox"/> Denkmalschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan</li> <li><input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan</li> <li><input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf</li> <li><input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB</li> <li><input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB</li> <li><input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB</li> <li><input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet</li> <li><input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich</li> </ul> | <p><b>Wertrelevante Nutzung (Anz.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[...] Wohngebäude</li> <li>[...] EFH/ZFH offene Bebauung</li> <li>[...] Reihenhaushaus</li> <li>[...] Mehrfamilienhaus</li> <li>[...] gemischt genutztes Gebäude</li> <li>[...] Dienstleistung</li> <li>[...] gewerbliche Nutzung</li> <li>[...] Garagen</li> <li>[...] Produktionsgebäude</li> <li>[...] sonstige Gebäude</li> <li>[...].....</li> </ul> | <p><b>Erschließungszustand*</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[1] beitragsfrei</li> <li>[2] pflichtig</li> <li>[3] teilweise gezahlt</li> <li>[4] nicht feststellbar</li> </ul> | <p><b>Zustand und Entwicklung**</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[A] Bauland</li> <li>[B] Rohbauland</li> <li>[C] Bauerwartungsland</li> <li>[D] besondere land- oder forstwirtschaftliche Flächen</li> <li>[E] reine land- oder wirtschaftliche Flächen</li> </ul> |
|---|--|---|--|---|

Hauptnutzungen	Wohn/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		Instandhaltungsstau	
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
1.					
2.					
3.					

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

Bewirtschaftungskosten.....% = .....€/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete)  
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)

Jahresrohertrag.....€ Rohertragsvervielfältiger .....= Verkehrswert / Jahresrohertrag

Jahresreinertrag ..... €..... Reinertragsvervielfältiger.....= 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<sup>1</sup>**

**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.

<sup>1</sup> Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Ausgabe 2003, 18. Austauschlieferung, [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.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 Grundstücks 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 – Wertermittlungsrichtlinien (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<sup>2</sup>

bis 240,37	Euro	jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen; Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 287,40	Euro	jährlich je Eigentumswohnung; Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
bis 31,35	Euro	jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Die nach § 26 Abs. 4 II. BV erstmals vorgesehene Anpassung zum 1. Januar 2005 ist berücksichtigt. Die genannten Beträge verändern sich 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.

---

### II. Instandhaltungskosten zu Nr. 3.5.2.4 WertR nach § 28 Abs. 2 bis 5 II BV<sup>3</sup>

bis 7,42	Euro/ m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt
bis 9,41	Euro/ m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt
bis 12,02	Euro/ m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt
bis 71,07	Euro	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur

#### Zu- und Abschläge

abzüglich 0,21	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
abzüglich 1,10	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
zuzüglich 1,05	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
zuzüglich bis 8,88	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt

Die nach § 26 Abs. 4 II. BV erstmals vorgesehene Anpassung zum 1. Januar 2005 ist berücksichtigt. Die genannten Beträge verändern sich 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<sup>4</sup>

Als Erfahrungswerte können angesetzt werden:

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

---

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> Ebenda

<sup>4</sup> Ebenda

**DURCHSCHNITTLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER BEI  
ORDNUNGSGEMÄßER INSTANDHALTUNG (OHNE MODERNISIERUNG)**

**Hinweis:** Anlage 4 ist durch Anlage 3 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) ersetzt worden.

Restnutzungsdauer 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	0,98	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

Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente

Restnutzungsdauer 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.
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

Restnutzungsdauer 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.
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



Restnutzungsdauer 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.
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**

**Hinweis:** Anlage 6 (S. 83 – 85) ist durch entsprechende Regelungen (insbesondere Nr. 4.1.1.4) in der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) ersetzt worden.

**NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN 2000**  
**NHK 2000**

**Hinweis:** Anlage 7 (S. 86 – 153) ist durch die Anlagen 1 und 2 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) ersetzt worden.

TABELLE ZUR BERECHNUNG DER WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS VON GEBÄUDEN

**lineare Abschreibung bzw. Abschreibung nach Ross in v.H. des Herstellungswerts**

**Hinweis:** Anlage 8 (S. 154 - 156) ist durch entsprechende Regelungen (insbesondere Nr. 4.3) in der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) ersetzt worden.

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

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

n	Zinssatz									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2	2,010	2,020	2,030	2,040	2,050	2,060	2,070	2,080	2,090	2,100
3	3,030	3,060	3,091	3,122	3,153	3,184	3,215	3,246	3,278	3,310
4	4,060	4,122	4,184	4,246	4,310	4,375	4,440	4,506	4,573	4,641
5	5,101	5,204	5,309	5,416	5,526	5,637	5,751	5,867	5,985	6,105
6	6,152	6,308	6,468	6,633	6,802	6,975	7,153	7,336	7,523	7,716
7	7,214	7,434	7,662	7,898	8,142	8,394	8,654	8,923	9,200	9,487
8	8,286	8,583	8,892	9,214	9,549	9,897	10,260	10,637	11,028	11,436
9	9,369	9,755	10,159	10,583	11,027	11,491	11,978	12,488	13,021	13,579
10	10,462	10,950	11,464	12,006	12,578	13,181	13,816	14,487	15,193	15,937
11	11,567	12,169	12,808	13,486	14,207	14,972	15,784	16,645	17,560	18,531
12	12,683	13,412	14,192	15,026	15,917	16,870	17,888	18,977	20,141	21,384
13	13,809	14,680	15,618	16,627	17,713	18,882	20,141	21,495	22,953	24,523
14	14,947	15,974	17,086	18,292	19,599	21,015	22,550	24,215	26,019	27,975
15	16,097	17,293	18,599	20,024	21,579	23,276	25,129	27,152	29,361	31,772
16	17,258	18,639	20,157	21,825	23,657	25,673	27,888	30,324	33,003	35,950
17	18,430	20,012	21,762	23,698	25,840	28,213	30,840	33,750	36,974	40,545
18	19,615	21,412	23,414	25,645	28,132	30,906	33,999	37,450	41,301	45,599
19	20,811	22,841	25,117	27,671	30,539	33,760	37,379	41,446	46,018	51,159
20	22,019	24,297	26,870	29,778	33,066	36,786	40,995	45,762	51,160	57,275
21	23,239	25,783	28,676	31,969	35,719	39,993	44,865	50,423	56,765	64,002
22	24,472	27,299	30,537	34,248	38,505	43,392	49,006	55,457	62,873	71,403
23	25,716	28,845	32,453	36,618	41,430	46,996	53,436	60,893	69,532	79,543
24	26,973	30,422	34,426	39,083	44,502	50,816	58,177	66,765	76,790	88,497
25	28,243	32,030	36,459	41,646	47,727	54,865	63,249	73,106	84,701	98,347
26	29,526	33,671	38,553	44,312	51,113	59,156	68,676	79,954	93,324	109,182
27	30,821	35,344	40,710	47,084	54,669	63,706	74,484	87,351	102,723	121,100
28	32,129	37,051	42,931	49,968	58,403	68,528	80,698	95,339	112,968	134,210
29	33,450	38,792	45,219	52,966	62,323	73,640	87,347	103,966	124,135	148,631
30	34,785	40,568	47,575	56,085	66,439	79,058	94,461	113,283	136,308	164,494
31	36,133	42,379	50,003	59,328	70,761	84,802	102,073	123,346	149,575	181,943
32	37,494	44,227	52,503	62,701	75,299	90,890	110,218	134,214	164,037	201,138
33	38,869	46,112	55,078	66,210	80,064	97,343	118,933	145,951	179,800	222,252
34	40,258	48,034	57,730	69,858	85,067	104,184	128,259	158,627	196,982	245,477
35	41,660	49,994	60,462	73,652	90,320	111,435	138,237	172,317	215,711	271,024
36	43,077	51,994	63,276	77,598	95,836	119,121	148,913	187,102	236,125	299,127
37	44,508	54,034	66,174	81,702	101,628	127,268	160,337	203,070	258,376	330,039
38	45,953	56,115	69,159	85,970	107,710	135,904	172,561	220,316	282,630	364,043
39	47,412	58,237	72,234	90,409	114,095	145,058	185,640	238,941	309,066	401,448
40	48,886	60,402	75,401	95,026	120,800	154,762	199,635	259,057	337,882	442,593
41	50,375	62,610	78,663	99,827	127,840	165,048	214,610	280,781	369,292	487,852
42	51,879	64,862	82,023	104,820	135,232	175,951	230,632	304,244	403,528	537,637
43	53,398	67,159	85,484	110,012	142,993	187,508	247,776	329,583	440,846	592,401
44	54,932	69,503	89,048	115,413	151,143	199,758	266,121	356,950	481,522	652,641
45	56,481	71,893	92,720	121,029	159,700	212,744	285,749	386,506	525,859	718,905
46	58,046	74,331	96,501	126,871	168,685	226,508	306,752	418,426	574,186	791,795
47	59,626	76,817	100,397	132,945	178,119	241,099	329,224	452,900	626,863	871,975
48	61,223	79,354	104,408	139,263	188,025	256,565	353,270	490,132	684,280	960,172
49	62,835	81,941	108,541	145,834	198,427	272,958	378,999	530,343	746,866	1.057,190
50	64,463	84,579	112,797	152,667	209,348	290,336	406,529	573,770	815,084	1.163,909

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.

# Erbbauvertragsvertrag

## I. Grundlagen, gesetzlicher Inhalt

### § 1 Bestellung des Erbbaurechts

1. Im Grundbuch . . . . für . . . . Band . . . . Blatt . . . . ist . . . . als Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung . . . . eingetragen: Flurstück Nr. . . . . zu . . . . m<sup>2</sup>.

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

### Erbbaurecht.

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

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 <sup>1</sup>

31. Dezember . . . . .

-----einunddreissigsten Dezember -----

<sup>1</sup> 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.

## 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<sup>2</sup>.
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 Vertrags 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<sup>3</sup>.

### § 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.

---

<sup>2</sup> *Bauwerke, § 2 des Mustervertrags*

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

<sup>3</sup> *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.

chern. 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<sup>4</sup>.
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

---

<sup>4</sup> *Versicherungsverpflichtung, § 5 des Mustervertrags*

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.

### **Zustimmungserfordernis / Verfügungsbeschränkung**

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers<sup>5</sup>

- 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 Vertrags 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**

---

<sup>5</sup> Verfügungsbeschränkungen, § 8 des Mustervertrags

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.

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 Verkehrswerts 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<sup>6</sup>. 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.

---

<sup>6</sup> *Heimfallentschädigung, § 10 des Mustervertrags*

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.

### III. Erbbauzins und Anpassungsklauseln

#### § 11

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt € . . . . , in Worten . . . . Euro, errechnet mit . . . . x % aus einem Grundstückswert von . . . . €m<sup>2</sup>. Er ist im voraus bis zum . . . . zu entrichten<sup>7</sup>.
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.

---

<sup>7</sup> *Erbbauzins und Anpassungsklauseln, § 11 des Mustervertrags*

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

## 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 Nutzungsschädigung (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. Irrendwelche verdeckten Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicher Weise dazu führen können, sind dem Grundstückseigentümer 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 Zinsen und Nebenleistungen zu<sup>8</sup>.
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

<sup>8</sup> *Belastungszustimmung, § 14 des Mustervertrags*

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.



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 Vertrags 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 Vormerkung<sup>9</sup>**

**§ 21 Kosten**

**§22 Ausfertigung der Urkunde**

**§ 23 Belehrungen**

**§ 24 Ermächtigung des Notars**

---

<sup>9</sup> *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,- €/m<sup>2</sup> 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

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