



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Wertermittlungsrichtlinien – Anlagen 1-11

Stand: März 2006

Herausgeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Presse- und Informationsstab
Stresemannstraße 128 - 130
10117 Berlin

Telefon: 030 18 305-0
Telefax: 030 18 305-2044
E-Mail: service@bmub.bund.de
Internet: www.bmub.bund.de

Zuständiges Referat: SW I 2

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 (m²)
-
-
- 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 ²	Jahr	€/m ² (ebf – ebp)
.....
.....

1.1.1.2 Bodenrichtwert €/m² (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
 m² €/m² €

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

2. Zusammenfassung		
2.1 Verkehrswert (Bodenwert) gemäß Nr. 1.1.6	.....	€
2.2 Bemessung/Festsetzung des Verkehrswerts		
durch die Oberfinanzdirektion	.....	€
Begründung mit Stellungnahme zu 2.1:		
2.3 Preisforderung/-gebot des Vertragspartners	.....	€
Stellungnahme:		
2.4 Kaufpreisvorschlag/-festsetzung der Oberfinanzdirektion	.....	€
Begründung:		
2.5 Grunderwerbsnebenkosten	.....	€
	€
	€
		<u>.....</u> €
		<u>.....</u> €
2.6 Anlagen		
..... 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 vonBd. Bl.
- 0.1.4 Katasteramt/Vermessungsamt
- Katasterkarte
- Gemarkung Flur
- Flurstück Nr. Größe (m²)
-
-
-
- 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 **Wertermittlungstichtag**

0.8 Rohertrag / Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

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

0.8.2 Bewirtschaftungskosten (jährlich)

0.8.2.1 Betriebskosten

laufende öffentliche Lasten
 und Abgaben€

Grundsteuer€

Wasserversorgung€

Betrieb der zentralen
 Warmwasserversorgung€

Betrieb der zentralen Heizungsanlage€

Betrieb der Aufzugsanlage€

Straßenreinigung und Müllabfuhr€

Entwässerung€

Hausreinigung€

Gartenpflege€

Beleuchtung€

Sach- und Haftpflichtversicherung€

Hauswart€

.....€

0.8.2.2 Verwaltungskosten€

0.8.2.3 Instandhaltungskosten

Unterhaltung der Gebäude
 und Außenanlagen€

Schönheitsreparaturen lt. Anlage€

0.8.2.4 Mietausfallwagnis€

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

..... Preisangebot der Gegenpartei

..... Kaufpreisforderung/-gebot

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

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

..... Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken

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

.....weitere Anlagen

.....**Anlagen gesamt**

1 Wertermittlung**1.0 Grundlagen**

1.0.1 Grund- und Bodenbeschreibung

1.0.1.1 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

1.0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung

Zulässige Nutzung

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan bzw.

Vorhaben- und Erschließungsplan

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

.....

1.0.1.4 Erschließungszustand

Art der Straße

Versorgungsleitungen

Entsorgung

Beitrags- und Abgabepflichten

1.0.1.5 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche

Aufwuchs

Baugrund

Zuschnitt

Bodenverunreinigungen, Immissionen

1.0.1.6 Lage

Baugebiet

Ortslage

Verkehrslage

Himmelsrichtung

Beeinträchtigungen

Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude

1.0.2 Baubeschreibung*

1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art

Zweckbestimmung

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

(Berechnung beifügen)

..... m² m³Wohn- bzw. Nutzfläche m² (Berechnung nachBGF/ WE m²(Berechnung beifügen) WF/ WE m²

1.0.2.2 Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

* Bei mehreren Gebäuden Einlegeblätter verwenden.

	Restnutzungsdauer
1.0.2.3	Rohbau
	Fundamente
	Außenwände
	Innenwände
	Decken
	Treppen
	Isolierungen
	Dächer
1.0.2.4	Ausbau
	Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen

	Sanitäre Einrichtung
	Elektroleitungen
	Heizung
	Fußböden
	Innenputz
	Ansichten
	Türen
	Fenster
	Wandbehandlung
	Sonstige technische Anlagen
1.0.2.5	Außenanlagen
	Entwässerung
	Versorgungseinrichtungen
	Bodenbefestigungen
	Einfriedungen
1.0.2.6	Besondere Betriebseinrichtungen

1.0.2.7	besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

1.0.2.8	Sonstige Anlagen
	Gartengestaltung
	Anpflanzungen
1.0.2.9	Bau- und Unterhaltungszustand
	Baumängel
	Bauschäden
	Wirtschaftliche Grundrisslösung
	Wirtschaftliche Geschosshöhen
	Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung
	Modernisierungen (Jahr, Maßnahmen)

1.0.2.10	Werterhöhende Investitionen Dritter

.....
1.1 Ermittlung des Bodenwerts

1.1.1 Grundlagen

1.1.1.1 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale

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

1.1.1.2 Bodenrichtwert €/m² (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 ²	€/m ²	€
.....
.....
.....
.....
zus.:	i.M. ....	.....

1.1.5.2 Zu erwartender Erschließungsbeitrag

Abgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen
 Abgaben für sonstige Maßnahmen
 (entsprechend Nr.1.0.1.4 dieses Vordrucks)

1.1.5.3 Aufwuchs (Zu- oder Abschläge)

1.1.6 Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig/-frei €

Begründung:

1.2 Vergleichswert

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

.....€/m²1.3.1.2 Wohn-/ Nutzfläche (Nr. 1.0.2.1)m²1.3.1.3 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	sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.12 + 1.4.1.13)	€
1.4.1.12	wirtschaftliche Wertminderung	.....v.H. €
1.4.1.13	Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung	.....v.H. €
1.4.1.14	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Nr. 1.4.1.8 - 1.4.1.9 - 1.4.1.10 - 1.4.1.11)	€
1.4.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag		
1.4.2.1	Wert der baulichen Außenanlagen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.5) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.€
1.4.2.2	Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.6) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.€
1.4.2.3	Wert der besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen ggf. Bereich c der BGF (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.7)	€
1.4.2.4	Wert der sonstigen Anlagen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.8) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.€
1.4.2.5	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag (Nr. 1.4.2.1 + 1.4.2.2 + 1.4.2.3 + 1.4.2.4)	€
1.4.3	Bodenwert (aus Nr. 1.1.6)	€
1.4.4	Sachwert (Nr. 1.4.1.14 + 1.4.2.5 + 1.4.3)	€

1.5 Verkehrswert (Marktwert) abgeleitet aus

1.5.1 Ertragswert (Nr. 1.3).....€

Zuschläge /Abschlägev. H.

Begründung: ±€

.....€

oder

1.5.2 **Sachwert (Nr. 1.4)**€

Zuschläge/Abschlägev. 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 Skizzen-
form)

..... 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:

2.5. Grunderwerbsnebenkosten

..... €

..... €

..... € €**2.6. Anlagen**

..... Stück aus 0.9

..... Stück aus 1.6

..... Anlagen gesamt

EINLAGEBLATT BAUBESCHREIBUNG**1.0.2 Baubeschreibung***

1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art

Zweckbestimmung

Wohn- bzw. Nutzfläche m²

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

..... m² m³

1.0.2.2 Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

1.0.2.3 Rohbau

Fundamente

Außenwände

Innenwände

Decken

Treppen

Isolierungen

Dächer

1.0.2.4 Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen

Sanitäre Einrichtung

Elektroleitungen

Heizung

Fußböden

Innenputz

Ansichten

Türen

Fenster

Wandbehandlung

Sonstige technische Anlagen

1.0.2.5 Außenanlagen

Entwässerung

Versorgungseinrichtungen

Bodenbefestigungen

Einfriedungen

1.0.2.6 Besondere Betriebseinrichtungen

.....

.....

* Bei mehreren Gebäuden 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)€ **Flächem²**

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

- | | | | | |
|---|--|---|--|---|
| Bauliche Nutzbarkeit
<input type="checkbox"/> WS Kleinsiedlungsgebiet
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet
<input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet
<input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet forst-
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet | Planungsgrundlagen
<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan
<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan
<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf
<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB
<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB
<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB
<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet
<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich | Wertrelevante Nutzung (Anz.)
[...] Wohngebäude
[...] EFH/ZFH offene Bebauung
[...] Reihenhaushaus
[...] Mehrfamilienhaus
[...] gemischt genutztes Gebäude
[...] Dienstleistung
[...] gewerbliche Nutzung
[...] Garagen
[...] Produktionsgebäude
[...] sonstige Gebäude
[...]..... | Erschließungszustand*
[1] beitragsfrei
[2] pflichtig
[3] teilweise gezahlt
[4] nicht feststellbar | Zustand und Entwicklung**
[A] Bauland
[B] Rohbauland
[C] Bauerwartungsland
[D] besondere land- oder forstwirtschaftliche Flächen
[E] reine land- oder wirtschaftliche Flächen |
|---|--|---|--|---|

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

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

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

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

Jahresreinertrag €..... Reinertragsvervielfältiger.....= Verkehrswert / Jahresreinertrag

Ertragswert..... € = % vom Sachwert

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

Verkehrswert (Marktwert).....€ Wertermittlungsstichtag20

**AUSZUG AUS DEN RICHTLINIEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON BAUAUFGABEN
DES BUNDES - RBBAU¹**

BAUFACHLICHES GUTACHTEN ÜBER DAS BAUGRUNDSTÜCK

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

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

1.1 Lage

1.1.1 Allgemein

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

1.1.2 Insbesondere

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

1.2 Grundbuchliche Eintragungen

Grundstücksgröße, Eigentümer, dingliche Belastungen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen

1.3 Baugrundverhältnisse

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

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

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

¹ Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Ausgabe 2003, 18. Austauschlieferung, 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-, gewerberechtl. 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 – Wertermittlungrichtlinien (WERTR) zu ermitteln.

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Hinweis: Anlage 3 ist durch Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) ersetzt worden.

**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.

Hinweis: Anlage 5 ist durch Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) ersetzt worden.

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.

Hinweis: Anlage 9a ist durch Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) ersetzt worden.

Hinweis: Anlage 9b ist nach Nr. 1 Absatz 1 der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) ersetzt worden.

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 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

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 ¹

31. Dezember

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

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.

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 haben².
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 erstellen³.

§ 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.

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.

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 freizustellen⁴.
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

⁴ *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 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 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

⁵ 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 bestimmen⁶. 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.

⁶ *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 €m². Er ist im voraus bis zum zu entrichten⁷.
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.

⁷ *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 zu⁸.
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

⁸ *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 Vormerkung⁹

§ 21 Kosten

§22 Ausfertigung der Urkunde

§ 23 Belehrungen

§ 24 Ermächtigung des Notars

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.

UMRECHUNGSKOEFFIZIENTEN
FÜR DAS WERTVERHÄLTNIS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN
BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)

Hinweis: Anlage 11 ist durch die Anlagen 1 und 2 der Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 (BAanz AT 11.04.2014 B3) ersetzt worden.