

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes

(Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

vom 12. Mai 2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Pfandbriefrechtlichen Änderungsverordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl I S. 1614)

Auf Grund des § 16 Abs. 4 Satz 1 bis 3 des Pfandbriefgesetzes vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) in Verbindung mit § 1 Nr. 4 der Verordnung zur Übertragung von Befugnissen zum Erlass von Rechtsverordnungen auf die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 13. Dezember 2002 (BGBl. 2003 I S. 3), § 1 Nr. 4 zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (BGBl. I S. 1698), verordnet die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz nach Anhörung der Spitzenverbände der Kreditwirtschaft:

TEIL 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN UND VERFAHRENSGRUNDSÄTZE

§ 1 Anwendungsbereich

Bei der Ermittlung der Beleihungswerte nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes und bei der Erhebung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

§ 2 Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Beleihungswertermittlung ist das Grundstück, grundstücksgleiche Recht oder vergleichbare Recht einer ausländischen Rechtsordnung, das mit dem Grundpfandrecht belastet ist oder belastet werden soll.

§ 3 Grundsatz der Beleihungswertermittlung

(1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

(2) ¹Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen. ²Die Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung bedarf dabei einer langfristigen Betrachtung der Marktgegebenheiten. ³Der betrachtete Zeitraum ist zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen.

§ 4 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts

(1) ¹Zur Ermittlung des Beleihungswerts sind der Ertragswert (§§ 8 bis 13) und der Sachwert (§§ 14 bis 17) des Beleihungsobjekts getrennt zu ermitteln; anstelle des Sachwerts kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungs- und Teileigentum auch der Vergleichswert (§ 19) ermittelt werden. ²Maßgeblich für die Ableitung des Beleihungswerts ist regelmäßig der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf. ³Bleibt der Sachwert und in den Fällen von Satz 1 zweiter Halbsatz alternativ der Vergleichswert um mehr als 20 Prozent hinter dem Ertragswert zurück, bedarf es einer besonderen Überprüfung der Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und ihrer Kapitalisierung; hierbei sind im Rahmen der Kontrollbetrachtung für die Kosten- und Ertragsansätze die gleichen Annahmen, insbesondere in steuerlicher Hinsicht, zu berücksichtigen. ⁴Bestätigt sich der anfangs ermittelte Ertragswert, bedarf das Ergebnis der Überprüfung einer nachvollziehbaren Begründung, andernfalls ist der Ertragswert entsprechend zu mindern.

(2) ¹Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum kann der Beleihungswert am Sachwert oder Vergleichswert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen, wenn das zu bewertende Objekt nach Objekt- und Standortqualität zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird. ²Ist das Objekt noch vermietet, ist die hiermit verbundene Wertminderung nachvollziehbar zu ermitteln und vom Beleihungswert abzuziehen. ³Bei Ein- und Zweifamilienhäusern darf eine Orientierung am Vergleichswert vorbehaltlich des § 19 Absatz 2 jedoch nur dann erfolgen, wenn der Ermittlung aktuelle Vergleichspreise von mindestens fünf Objekten zugrunde liegen, die auch hinsichtlich der Wohnfläche mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. ⁴Bei der Ableitung des Beleihungswerts aus dem Sachwert ist regelmäßig zu prüfen, ob aufgrund der Merkmale des Objekts und der regionalen Marktgegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit ein Abschlag vom Sachwert erforderlich ist.

(3) ¹Sind im Rahmen der Wertermittlung ein Instandhaltungsrückstau, Baumängel oder Bauschäden erkennbar, die noch nicht in geeigneter Weise in die Ermittlung von Ertragswert,

Sachwert und Vergleichswert eingeflossen sind, so sind die auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag bekannten oder vorsichtig geschätzten Aufwendungen als gesonderter Abschlag vom Beleihungswert zu berücksichtigen.²Vorgenanntes gilt auch für sonstige bauliche Aufwände, insbesondere für Maßnahmen zur Ertüchtigung des zu bewertenden Objekts bei Nutzungsänderungen.

(4) ¹Bei im Bau befindlichen Objekten kann der Beleihungswert aus dem Zustandswert abgeleitet werden. ²Dieser ist die Summe aus dem Bodenwert (§ 15) und dem anteiligen Wert der baulichen Anlage. ³Der anteilige Wert der baulichen Anlage errechnet sich aus dem Wert der baulichen Anlage des fertig gestellten Objekts (§ 16) und dem erreichten Bautenstand. ⁴Der in Ansatz gebrachte Bautenstand ist von einer von der Pfandbriefbank auszuwählenden, besonders fachkundigen, von Bauplanung und Bauausführung unabhängigen Person festzustellen; § 7 Absatz 1 Satz 1 gilt entsprechend. ⁵In den Fällen, in denen der Ertragswert des planmäßig fertig gestellten Objekts unter dessen Sachwert liegt, darf der Zustandswert die Summe aus dem Bodenwert und dem anteiligen Ertragswert der baulichen Anlage, der prozentual dem jeweiligen Bautenstand entspricht, nicht überschreiten. ⁶Es ist zu prüfen, ob insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf den ermittelten Zustandswert ein besonderer Nachhaltigkeitsabschlag, der die Verkäuflichkeit des noch nicht fertiggestellten Objekts berücksichtigt, vorgenommen werden muss.

TEIL 2 GUTACHTEN UND GUTACHTER

§ 5 Gutachten

(1) ¹Der Beleihungswert ist mittels eines Gutachtens zu ermitteln. ²Das zu bewertende Objekt ist im Rahmen der Wertermittlung zu besichtigen.

(2) ¹Das Gutachten muss durch einen oder mehrere Gutachter erstellt werden, die von der Pfandbriefbank allgemein oder von Fall zu Fall bestimmt werden. ²In besonderen Fällen, etwa im Rahmen von Kooperationen oder bei Portfoliokäufen, können für andere Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen erstellte Gutachten zugrunde gelegt werden, wenn

1. diese Gutachten den Bestimmungen dieser Verordnung entsprechen,
2. ein nicht mit der Kreditentscheidung befasster, fachkundiger Mitarbeiter der Pfandbriefbank eine Plausibilitätsprüfung, auch im Hinblick auf die einzelnen angesetzten Bewertungsparameter, durchführt und
3. das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung dokumentiert wird.

Gutachten, die vom Darlehensnehmer vorgelegt oder in Auftrag gegeben worden sind, dürfen nicht zugrunde gelegt werden.

(3) ¹Das Gutachten muss zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften und zur Beleihungsfähigkeit des Objekts, seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. ²Das Gutachten hat sich auch damit auseinander zu setzen, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und somit die nachhaltige Ertragsfähigkeit

der Immobilie oder die dauerhafte Nachfrage von Eigennutzern anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit und ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist; ein im Zeitablauf zu erwartender Wertverlust ist darzustellen und insbesondere bei der Bemessung des Modernisierungsrisikos (§ 11 Abs. 7) und der Restnutzungsdauer (§ 12 Abs. 2) zu berücksichtigen. ³Die wesentlichen Objektdaten, Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

(4) Alle den Ertragswert, den Sachwert oder den Vergleichswert beeinflussenden Umstände, insbesondere etwaige Nutzungsbeschränkungen, Mieterdienstbarkeiten und andere Dienstbarkeiten, Duldungspflichten, Vorkaufsrechte, Sanierungsvermerke, Baulasten und alle sonstigen Beschränkungen und Lasten sind zu nennen, zu beachten und gegebenenfalls wertmindernd zu berücksichtigen.

§ 6 Gutachter

¹Der Gutachter muss nach seiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügen; eine entsprechende Qualifikation wird bei Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind, vermutet. ²Bei der Auswahl des Gutachters hat sich die Pfandbriefbank davon zu überzeugen, dass der Gutachter neben langjähriger Berufserfahrung in der Wertermittlung von Immobilien speziell über die zur Erstellung von Beleihungswertgutachten notwendigen Kenntnisse, insbesondere bezüglich des jeweiligen Immobilienmarkts und der Objektart, verfügt.

§ 7 Unabhängigkeit des Gutachters

(1) ¹Der Gutachter muss sowohl vom Kreditakquisitions- und Kreditentscheidungsprozess als auch von Objektvermittlung, -verkauf und -vermietung unabhängig sein. ²Er darf nicht in einem verwandtschaftlichen, einem sonstigen rechtlichen oder einem wirtschaftlichen Verhältnis zum Darlehensnehmer stehen und darf kein eigenes Interesse am Ergebnis des Gutachtens haben. ³Der Gutachter darf auch nicht den Beleihungswert festsetzen oder den Kredit bearbeiten.

(2) Gutachten von bei der Pfandbriefbank angestellten Gutachtern dürfen nur dann der Beleihungswertermittlung zugrunde gelegt werden, wenn im Rahmen der Aufbauorganisation der Pfandbriefbank die betreffenden Gutachter nur der Geschäftsleitung verantwortlich sind oder ausschließlich Teil einer Gutachtereinheit sind, die unmittelbar der Geschäftsleitung unterstellt ist, oder Teil einer alle betreffenden Gutachter zusammenfassenden Einheit und auch im Übrigen bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung nicht einem Bereich der Pfandbriefbank zugeordnet sind, in dem Immobilienkreditgeschäfte entweder angebahnt oder zum Gegenstand des einzigen Votums gemacht werden.

TEIL 3 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Abschnitt 1 Ertragswertverfahren

§ 8 Grundlagen der Ertragswertermittlung

- (1) Für das Ertragswertverfahren ist der Ertragswert der baulichen Anlage, getrennt von dem Bodenwert, nach den §§ 9 bis 12 zu ermitteln.
- (2) Der Bodenwert ist nach § 15 zu ermitteln.
- (3) Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage ergeben vorbehaltlich § 13 den Ertragswert des Beleihungsobjekts.

§ 9 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage

- (1) ¹Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. ²Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (§ 10) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 11).
- (2) ¹Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt. ²Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung nach § 12 maßgebende Kapitalisierungszinssatz zugrunde zu legen. ³Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer der baulichen Anlage angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen. ⁴In der Wertermittlung ist die zusätzliche Nutzung und Verwertung dieser Teilfläche auch in baurechtlicher Hinsicht nachvollziehbar darzulegen.
- (3) Der nach Absatz 2 verminderte Reinertrag ist nach § 12 zu kapitalisieren.

§ 10 Rohertrag

- (1) ¹Bei der Ermittlung des Rohertrags darf nur der Ertrag berücksichtigt werden, den das Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung jedem Eigentümer nachhaltig gewähren kann. ²Liegt die nachhaltige Miete über der vertraglich vereinbarten Miete, ist im Regelfall die vertraglich vereinbarte Miete anzusetzen. ³Die Mietfläche entspricht der vermietbaren Wohnfläche bei wohnwirtschaftlicher Nutzung oder der dauerhaft vermietbaren Nutzfläche bei gewerblicher Nutzung. ⁴Bei verschiedenen Nutzungsarten sind die anteiligen Erträge getrennt darzustellen. ⁵Umlagen, die vom Mieter oder Pächter zur Deckung von Betriebskosten zu zahlen sind, sind nicht zu berücksichtigen.

(2) Im Falle von Hotel-, Klinik-, Pflegeheim- oder einer vergleichbaren Nutzung sind die daraus resultierenden Roherträge nach Absatz 1 auf der Basis vorsichtig angenommener, durchschnittlich nach Region, Kategorie- und Ausstattungsgrad erzielbarer Umsätze pro Zimmer oder Bett herzuleiten.

(3) Absatz 2 gilt im Falle von Objekten mit Gastronomie als Hauptnutzung, Kinos und vergleichbaren Freizeitobjekten mit der Maßgabe, dass die ermittelten durchschnittlichen Umsätze pro Sitzplatz herzuleiten sind.

(4) Bestehen strukturelle oder lang andauernde Leerstände, ist besonders zu prüfen, ob das Objekt aufgrund der jeweiligen Marktlage und seines Zustands überhaupt ertragsfähig ist oder eine wirtschaftliche Nutzung zu den angesetzten Roherträgen in absehbarer Zeit noch zu erwarten ist.

§ 11 Bewirtschaftungskosten

(1) ¹Der nach § 10 ermittelte Rohertrag ist um die üblicherweise beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. ²Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und gegebenenfalls weitere nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen sowie objektartenspezifisch ein Modernisierungsrisiko nach Absatz 7 zu berücksichtigen.

(2) ¹Die Einzelkostenansätze dürfen die in Anlage 1 festgelegten Mindestsätze nicht unterschreiten. ²Ein erkennbares, akutes Mietausfallwagnis, welches über dem angesetzten Einzelkostenansatz liegt, ist als gesonderter Wertabschlag in Höhe des erwarteten Ausfalls anzusetzen. ³Die Mindesthöhe für den Abzug der in den Absätzen 3 bis 5 genannten Kosten insgesamt beträgt 15 Prozent des Rohertrags. ⁴Im Ergebnis dürfen aber die tatsächlichen oder kalkulierten Bewirtschaftungskosten eines Objekts nicht unterschritten werden.

(3) Verwaltungskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind

1. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Aufsicht,
2. die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie
3. die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

(4) ¹Instandhaltungskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. ²Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

(5) ¹Mietausfallwagnis im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermie-

tung bestimmt ist, entsteht.²Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

(6) Betriebskosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

(7) ¹Die Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen, die zusätzlich zu den Instandhaltungskosten zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der dauerhaften Sicherung des Mietausgangsniveaus notwendig sind, bilden das Modernisierungsrisiko nach Absatz 1 Satz 2.²Sie sind als prozentualer Anteil an den Neubaukosten darzustellen.

§ 12 Kapitalisierung der Reinerträge

(1) ¹Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 9 Abs. 2 verminderte Reinertrag ist in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem Kapitalisierungszinssatz mit dem sich daraus ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren.²Der Vervielfältiger V errechnet sich gemäß $V = (q^n - 1) / (q^n \cdot z)$, mit n = Restnutzungsdauer, $q = 1 + z$ und z = Kapitalisierungszinssatz.

(2) ¹Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist im Gegensatz zur technischen Lebensdauer ausschließlich auf den Zeitraum abzustellen, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann.²Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung der sich in zunehmend kürzer werdenden zeitlichen Abständen wandelnden Nutzeranforderungen objektspezifisch anhand der Fragestellung, wie lange die wirtschaftliche Nutzung des Objekts zu den angenommenen Erträgen gesichert erscheint, einzuschätzen.³Bei im Inland belegenen Objekten sind die in Anlage 2 genannten Maximalsätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen zu berücksichtigen.

(3) ¹Der Kapitalisierungszinssatz entspricht dem angenommenen Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstücks auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung erfahrungsgemäß diskontiert werden.²Er muss aus der regional maßgeblichen langfristigen und nutzungsspezifischen Marktentwicklung abgeleitet werden.³Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.

(4) ¹Der bei im Inland belegenen Objekten in Ansatz zu bringende Kapitalisierungszinssatz beträgt vorbehaltlich des Satzes 3 und des Absatzes 5 bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 3 Prozentpunkte, bei gewerblicher Nutzung mindestens 4 Prozentpunkte über der nach DIN 1333 auf die erste Nachkommastelle gerundeten von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rendite 30-jähriger Bundesanleihen zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach Anlage 3 zu berücksichtigender Aufschläge.²Ist am 30. November eines Jahres die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rendite 30-jähriger Bundesanleihen mindestens 0,5 Prozentpunkte höher oder niedriger als zu Beginn des der letzten Veränderung der Mindestkapitalisierungszinssätze vorhergehenden Monats, so verändert er sich zum 1. Januar des Folgejahres um die entsprechenden nach DIN 1333 auf die erste Nachkomma-

stelle gerundeten Prozentpunkte.³Vorbehaltlich des Absatzes 5 beträgt der Mindestkapitalisierungszinssatz bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 3,5 Prozent und höchstens 5,5 Prozent, bei gewerblicher Nutzung mindestens 4,5 Prozent und höchstens 6,5 Prozent, jeweils zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach Anlage 3 zu berücksichtigender Aufschläge.⁴Die Bundesanstalt gibt die geänderten Mindestkapitalisierungszinssätze unverzüglich nach dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt auf ihrer Internetseite bekannt.

(5) ¹Die in Absatz 4 Satz 1 und 3 genannten Mindestkapitalisierungszinssätze dürfen für die Nutzungsarten Wohnen, Handel, Büro sowie Lager und Logistik um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt.²Dies ist dann der Fall, wenn mindestens folgende Kriterien erfüllt sind:

1. eine sehr gute Lage im Verdichtungsraum,
2. ein entsprechend der jeweiligen Objektart bevorzugter Standort,
3. eine gute Infrastruktur,
4. eine gute Konzeption,
5. eine hochwertige Ausstattung,
6. eine hochwertige Bauweise,
7. eine besonders hohe Marktgängigkeit und
8. ein sehr guter Objektzustand.

³Ein Unterschreiten bedarf einer nachvollziehbaren, im Gutachten dokumentierten Begründung.

§ 13 Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen

(1) ¹Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 9 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage, so ist als Ertragswert des Beleihungsobjekts abweichend von § 8 Abs. 3 nur der Bodenwert nach Maßgabe des Satzes 4 anzusetzen.²Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren un bebauten Grundstücken anzugleichen.³Gewöhnliche Kosten im Sinne des Satzes 2 sind insbesondere die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen.⁴Der so ermittelte, um die Abbruchkosten verminderte Bodenwert ist vom Zeitpunkt, an dem das Grundstück unbebaut zur Verfügung stünde, auf den Wertermittlungsstichtag mit dem für die zulässige Nutzung heranzuziehenden Kapitalisierungszinssatz abzuzinsen.

(2) ¹Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren ist auch der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren oder sind die ermittelten Abbruchkosten der baulichen Anlage vom Ertragswert abzuziehen.²Hinsichtlich der Abzinsung der Abbruchkosten gilt Absatz 1 Satz 4 entsprechend.

(3) In Fällen, in denen der Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswerts ausmacht, sind im Gutachten die bei der Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegten Annahmen zu begründen und gegebenenfalls die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung und die dafür notwendigen Aufwendungen besonders darzulegen.

ABSCHNITT 2 SACHWERTVERFAHREN

§ 14 Grundlagen der Sachwertermittlung

¹Der Sachwert des Beleihungsobjekts setzt sich aus dem Bodenwert und dem nach § 16 zu ermittelnden Wert der baulichen Anlage zusammen. ²Die Wertminderung wegen des Alters gemäß § 17 ist dabei zu berücksichtigen. ³Zu der baulichen Anlage gehören auch die Außenanlagen. ⁴Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren sind die Abbruchkosten der baulichen Anlage zu ermitteln und vom Sachwert abzuziehen. ⁵Hinsichtlich der Abzinsung der Abbruchkosten gilt § 13 Absatz 1 Satz 4 entsprechend.

§ 15 Bodenwert

- (1) Zur Ermittlung des Bodenwerts sind Erhebungen anzustellen über
1. die örtliche Lage, die Größe und den Zuschnitt des Grundstücks,
 2. die Art und das Maß der baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten und die tatsächliche Nutzung,
 3. die Art und Beschaffenheit der Zuwegungen,
 4. die wichtigsten wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen,
 5. die Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsnetze,
 6. die noch anfallenden Erschließungsbeiträge und
 7. vorhandene Richtwerte und Vergleichspreise.
- (2) ¹Der Bodenwert ist nach Quadratmetern der Grundstücksfläche anzusetzen. ²Bei der Ermittlung des Bodenwerts darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

§ 16 Wert der baulichen Anlage

- (1) ¹Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlage sind die aus Erfahrungssätzen abzuleitenden Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit des zu bewertenden Gebäudes zu vervielfachen (Herstellungswert). ²Die angesetzten Herstellungskosten müssen regional und objektspezifisch angemessen sein. ³Wertmäßig zu berücksichtigen sind dabei insbesondere
1. die beabsichtigte und mögliche Verwendung,
 2. der Umfang und die Raumaufteilung,
 3. die Bauweise und die für den Rohbau verwendeten Materialien,
 4. die Ausstattung und die wertbeeinflussenden Nebenanlagen.

⁴Die Kosten für Außenanlagen dürfen im Regelfall mit nicht mehr als 5 Prozent des Herstellungswerts angesetzt werden.

- (2) ¹Um eventuellen Baupreissenkungen und damit der nachhaltigen Gültigkeit der Ansätze Rechnung zu tragen, ist der nach Absatz 1 ermittelte Herstellungswert um einen Sicherheitsabschlag von mindestens 10 Prozent zu kürzen. ²Aus allen Bewertungen müssen der Aus-

gangswert je Raum- oder Flächeneinheit, der Sicherheitsabschlag sowie gegebenenfalls die Wertminderung wegen Alters ersichtlich sein.

- (3) ¹Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, können nur in üblicher Höhe und soweit Berücksichtigung finden, wie ihnen eine dauernde Werterhöhung entspricht. ²Der Ansatz von Baunebenkosten ist auf bis zu 20 Prozent des nach Absatz 2 verminderten Herstellungswerts beschränkt.

§ 17 Wertminderung wegen Alters

- (1) ¹Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer der baulichen Anlage; sie ist in einem Prozentsatz des Herstellungswerts auszudrücken. ²Bei der Bestimmung der Wertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlage von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.
- (2) Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die bauliche Anlage übliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

§ 18 aufgehoben

ABSCHNITT 3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

§ 19 Ermittlung des Vergleichswerts

- (1) ¹Zur Ermittlung des Vergleichswerts sind nachhaltig erzielbare Vergleichspreise von Objekten heranzuziehen, die hinsichtlich der maßgeblich ihren Wert beeinflussenden Merkmale, insbesondere Lage, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten, mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen; die Vergleichspreise können aus Kaufpreis- oder anderen Marktdatensammlungen entnommen werden. ²Von dem so ermittelten Ausgangswert ist ein Sicherheitsabschlag in Höhe von mindestens 10 Prozent in Abzug zu bringen.
- (2) ¹Unbeschadet des Absatzes 1 Satz 2 kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum die Ermittlung des Vergleichswerts auch unter Nutzung computerunterstützter datenbankbasierter Bewertungsmodelle erfolgen, wenn deren Geeignetheit und die zugrunde liegenden, auf Basis geeigneter statistischer Modelle nachvollziehbar abgeleiteten Daten mindestens jährlich durch eine vom Systemanbieter und Datenbankanbieter unabhängige qualifizierte Stelle validiert werden. ²Die Bewertungsergebnisse sind zudem in regelmäßigen Abständen im Rahmen einer Qualitätssicherung durch die Pfandbriefbank zu überprüfen; § 24 Absatz 2 Satz 3 gilt mit der Maßgabe entsprechend, dass für die Überprüfung bei Beleihungen von Ein- und Zweifamilienhäusern das Sachwertverfahren heranzuziehen ist.

³Die Stichproben müssen insbesondere auch nach Art und regionaler Belegenheit der Objekte repräsentativ sein.

ABSCHNITT 4 BESONDERHEITEN BEI EINZELNEN OBJEKTEN

§ 20 Bauland

¹Bei der Wertermittlung von Bauland ist sowohl dessen Entwicklungszustand als auch der künftige Bedarf an Baugrundstücken zu prüfen. ²Zu Bebauungsrecht, Erschließungszustand und eventuellen Altlasten ist im Gutachten Stellung zu nehmen. ³Nur gesichertes Bebauungsrecht darf berücksichtigt werden. ⁴§ 15 ist entsprechend anzuwenden.

§ 21 Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte

¹Bei der Beleihung von Erbbaurechten ist die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu berücksichtigen. ²Sich aus dem Erbbaurecht ergebenden Einschränkungen ist durch angemessene Wertabschläge ausreichend Rechnung zu tragen. ³Im Gutachten ist darzulegen, ob und wie lange das Erbbaurecht im Hinblick auf seine Laufzeit und die bei seiner Beendigung für das Bauwerk vereinbarte Entschädigungsregelung angemessen verwertbar erscheint. ⁴Die Regelung gilt für andere grundstücksgleiche Rechte und solche Rechte einer ausländischen Rechtsordnung, die den grundstücksgleichen Rechten deutschen Rechts vergleichbar sind, entsprechend.

§ 22 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

(1) Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind solche, deren überwiegender Teil des Rohertrags durch land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erzielt wird.

(2) ¹Im Falle unbebauter Grundstücke (Acker, Grünland, Obst- und Weinbauflächen, Wald) ist der Wert der Grundstücke unter Berücksichtigung der vorgefundenen Grundstücksmerkmale aus geeigneten Vergleichspreisen abzuleiten; § 15 ist entsprechend anzuwenden. ²Dabei sind Art, Struktur und Größe des Grundstücks im Hinblick auf regionale Gegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Bodenqualität und der klimatischen Bedingungen im Gutachten besonders zu würdigen und bei der Ableitung des Bodenwerts zu berücksichtigen.

(3) Sofern bebaute Grundstücke bei der Bewertung einbezogen werden sollen, kann den Gebäuden ein eigenständiger Wert nur dann beigemessen werden, wenn sie selbständig und auch außerhalb des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden können.

§ 23 Maschinen und Betriebseinrichtungen

¹Maschinen und Betriebseinrichtungen sind bei der Ermittlung des Sachwerts grundsätzlich unberücksichtigt zu lassen, sofern sie nicht wesentliche Bestandteile des Gegenstands der Beleihungswertermittlung im Sinne des § 2 sind. ²Der Wert solcher wesentlichen Bestandteile

ist, wenn sich das Grundpfandrecht darauf erstreckt, unter Berücksichtigung einer normalen Abschreibung und ausreichender Abschläge für Abnutzung und technische Entwertung gesondert zu schätzen.

§ 24 Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen

(1) ¹Bei der Beleihung eines im Inland gelegenen wohnwirtschaftlich genutzten Objekts kann auf die Erstellung eines Gutachtens nach § 5 verzichtet werden, wenn der auf dem Objekt abzuschließende Darlehensbetrag unter Einbeziehung aller Vorlasten den Betrag von 600 000 Euro nicht übersteigt. ²Bei einer teilweise gewerblichen Nutzung des Objekts darf jedoch der darauf entfallende Ertragsanteil ein Drittel des Rohertrags nicht überschreiten. ³Anstelle des Gutachtens ist eine vereinfachte Wertermittlung zu erstellen oder erstellen zu lassen, die den übrigen Anforderungen dieser Verordnung genügen muss.

(2) ¹Die Person, die im Falle des Absatzes 1 die Wertermittlung durchführt und erstellt, muss für die Beleihungswertermittlung der dort genannten Objekte ausreichend geschult und qualifiziert sein. ²Sie darf nicht identisch sein mit der Person, die die abschließende Kreditentscheidung trifft oder den Beleihungswert festsetzt; § 7 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend. ³Die Pfandbriefbank hat die Ordnungsmäßigkeit der Wertermittlungen mittels einer in regelmäßigen Abständen durch Gutachter vorzunehmenden Überprüfung einer hinreichend großen Zahl repräsentativer Stichproben sicherzustellen; § 19 Absatz 2 Satz 3 und die §§ 6 und 7 sind entsprechend anzuwenden.

(3) ¹Abweichend von § 5 Absatz 1 Satz 2 kann in Fällen des Absatzes 1 eine Besichtigung des zu bewertenden Objekts dann unterbleiben, wenn

1. das Objekt der Pfandbriefbank oder dem mit der Pfandbriefbank kooperierenden Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen bereits bekannt ist, wobei Bekanntheit nur dann angenommen werden kann, wenn das Objekt in den letzten beiden Jahren von einem Mitarbeiter der Pfandbriefbank oder des kooperierenden Kreditinstituts oder Versicherungsunternehmens oder im Auftrag der Pfandbriefbank oder des kooperierenden Kreditinstituts oder Versicherungsunternehmens besichtigt worden ist,
2. es sich um die Beleihung einer Eigentumswohnung handelt, die in einem Gebäude belegen ist, in dem die Pfandbriefbank bereits zumindest eine gleichartige Wohnung innerhalb der letzten zwei Jahre besichtigt hat,
3. bei Beleihung eines in einer Siedlung von gleichartigen Einfamilienhäusern belegenen Einfamilienhauses die Pfandbriefbank zumindest ein gleichartiges Objekt in dieser Siedlung innerhalb der letzten zwei Jahre besichtigt hat,
4. bei Beleihung eines neu errichteten Fertighauses der Pfandbriefbank oder dem kooperierenden Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen der Bauplatz bekannt ist und das Fertighaus nach Art und Typus anhand des Katalogs des Herstellers eindeutig bestimmt werden kann oder
5. stattdessen eine Ansicht des zu bewertenden Objekts, für das eine Restnutzungsdauer von mindestens 40 Jahren zu erwarten sein muss, per Videoübertragung vorgenommen wird, sofern
 - a) der Wertermittler dabei einen zumindest annähernd vollständigen Einblick der gesamten Immobilie, ihres Zustands und ihres Umfelds erhält,

- b) die per Videoübertragung durchgeführte Ansicht der Immobilie hinsichtlich Umfang und Erkenntnissen sowie mittels einer Fotosammlung (Bildschirmfotos) dokumentiert wird und
- c) auf das Ergebnis der Beleihungswertermittlung ein Abschlag in Höhe von mindestens 5 Prozent vorgenommen wird.

²Die Gründe für das Unterbleiben der Besichtigung sind in nachvollziehbarer Weise zu dokumentieren.

- (3a)** ¹Abweichend von § 5 Absatz 1 Satz 2 kann in den Fällen des Absatzes 1 auf eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts verzichtet werden, wenn der Person, die die Wertermittlung durchführt, die wesentlichen Bewertungsparameter hinreichend bekannt sind und
1. die Immobilie innerhalb der letzten zehn Jahre fertiggestellt worden ist, oder
 2. ein Abschlag in Höhe von mindestens 10 Prozent auf das Ergebnis der Beleihungswertermittlung vorgenommen wird.

²Die Gründe für den Verzicht auf die Innenbesichtigung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

- (4)** ¹Bei Erwerb einer Vielzahl von Darlehensforderungen im Sinne des Absatzes 1 von anderen Kreditinstituten oder Versicherungsunternehmen können von diesen oder für diese erstellte vereinfachte Wertermittlungen zugrunde gelegt werden, wenn
1. diese Wertermittlungen den Bestimmungen des Absatzes 1 Satz 3 und des Absatzes 2 Satz 1 und 2 entsprechen,
 2. ein nicht mit der Kreditentscheidung befasster, fachkundiger Mitarbeiter der Pfandbriefbank eine Plausibilitätsprüfung, auch im Hinblick auf die einzelnen angesetzten Bewertungsparameter, durchführt und
 3. das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung dokumentiert wird.

²Die nach Satz 1 Nr. 2 erforderliche Plausibilitätsprüfung kann auf eine repräsentative, das erworbene Portfolio regional und objektmäßig abbildende Anzahl von Bewertungen beschränkt werden. ³Ergibt sich hierbei, dass die seinerzeit ermittelten Werte der Beleihungsobjekte nicht nur in Einzelfällen zu hoch angesetzt worden sind oder ergeben sich sonstige Zweifel bezüglich der Angemessenheit der ermittelten Werte, so ist in Abhängigkeit vom Ergebnis der Überprüfung die Stichprobe angemessen auszuweiten oder eine Einzelprüfung aller Bewertungen für bestimmte Regionen oder Objekttypen oder eine vollständige Neubewertung bestimmter oder aller Beleihungsobjekte nach Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 1 und 2 durchzuführen. ⁴Die Wertermittlungen nach Satz 1 sind in die nach Absatz 2 Satz 3 vorzunehmende Überprüfung einzubeziehen.

ABSCHNITT 5 IM AUSLAND BELEGENE OBJEKTE

§ 25 Besonderheiten bei Beleihungen im Ausland

(1) Die Ermittlung des Beleihungswerts von im Ausland belegenen Objekten ist nach den übrigen Vorschriften dieser Verordnung nur insoweit durchzuführen, als in jenen Vorschriften sowie in den Absätzen 2 bis 5 nichts Abweichendes bestimmt ist.

(2) ¹Bei der Ermittlung des Beleihungswerts können wesentliche Informationen, Daten und Einschätzungen aus einem in Bezug auf das zu bewertende Objekt erstellten landesspezifischen Gutachten herangezogen werden, sofern dieses Gutachten auf transparenten und von Fachkreisen anerkannten Bewertungsmethoden beruht und die wesentlichen Informationen zur Ermittlung des Beleihungswerts enthält. ²Das landesspezifische Gutachten darf zum Zeitpunkt der Beleihungswertermittlung nicht älter als zwei Jahre sein und muss den Vorgaben des § 5 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 Satz 1 und 3 und Absatz 3 sowie der §§ 6 und 7 entsprechend erstellt worden sein. ³Wird das landesspezifische Gutachten bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag aufgrund nationaler Vorgaben oder Marktstandards abweichend von Satz 2 vom Darlehensnehmer in Auftrag gegeben, darf dieses im Weiteren nur zugrunde gelegt werden, wenn die unabhängige Erstellung eines objektiven, vom Darlehensnehmer unbeeinflussten Gutachtens dadurch gewährleistet erscheint, dass der beauftragte Gutachter diesbezüglich einschlägigen berufsrechtlichen Regelungen unterworfen ist, deren Nichteinhaltung sanktionsbewehrt ist. ⁴Das Gutachten einschließlich der Einhaltung dieser berufsrechtlichen Regelungen muss zudem durch eine für diese Zwecke anerkannte unabhängige nationale Stelle auf Basis verbindlicher Standards hinreichend und nachvollziehbar dokumentiert überprüft werden. ⁵Die aus dem landesspezifischen Gutachten entnommenen Daten und Parameter sind in dem nach § 5 Abs. 1 zu erstellenden Beleihungswertgutachten kenntlich zu machen. ⁶Auf eine erneute Besichtigung des Objekts im Rahmen der Beleihungswertermittlung kann verzichtet werden, wenn das landesspezifische Gutachten die im Rahmen der seinerzeitigen Besichtigung gewonnenen Erkenntnisse ausreichend beschreibt sowie alle notwendigen Informationen zu Lage, Ausstattung und Zustand des Objekts enthält. ⁷In den Fällen, in denen keine Vergleichspreise zur Ermittlung von Bodenwerten im Ausland vorliegen, kann ersatzweise auf geeignete sonstige Verfahren zur Ermittlung des Bodenwerts zurückgegriffen werden; hierbei ist darauf zu achten, dass die Herleitung des Bodenwerts unabhängig von der Ermittlung des Ertragswerts erfolgt.

(3) Bei der Ableitung des anzusetzenden Kapitalisierungszinssatzes nach § 12 Abs. 3 sind die in dem jeweiligen Markt nicht nur kurzfristig erreichten Spitzenwerte angemessen zu gewichten.

(4) Sofern eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Sinne des § 12 Abs. 2 in landesspezifischen Wertermittlungen unüblich oder nicht ausgewiesen ist, kann zur Ermittlung des Vervielfältigers nach § 12 Abs. 1 eine ewige Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden, sofern die geringere tatsächliche Restnutzungsdauer durch zusätzliche Gebäudeabschreibungen im Rahmen der Abzüge für Bewirtschaftungskosten kompensiert wird.

(5) Sieht die jeweilige landesspezifische Bewertungsmethodik üblicherweise einen Abzug von Bewirtschaftungskosten nicht oder nur in stark verminderter Form vor, kann der in § 11 Abs. 2 Satz 3 vorgeschriebene Mindestabzug auch in Form eines ergebnisgleichen Äquivalents durch Ansatz eines erhöhten Kapitalisierungszinssatzes erfolgen.

ABSCHNITT 6 ÜBERPRÜFUNG DER BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG

§ 26 Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung

(1) ¹Der Beleihungswert ist längstens jährlich zu überwachen. ²Bestehen Anhaltspunkte, dass sich die Grundlagen der Beleihungswertermittlung nicht nur unerheblich verschlechtert haben, sind diese zu überprüfen. ³Dies gilt insbesondere dann, wenn das allgemeine Preisniveau auf dem jeweiligen regionalen Immobilienmarkt in einem die Sicherheit der Beleihung gefährdenden Umfang gesunken ist. ⁴Sofern es sich nicht um eigengenutzte Wohnimmobilien handelt, ist eine Überprüfung auch dann vorzunehmen, wenn die auf dem Beleihungsobjekt abgesicherte Forderung einen wesentlichen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen aufweist. ⁵Der Beleihungswert ist bei Bedarf zu mindern.

(2) Soweit nach anderen Vorschriften eine weitergehende Verpflichtung zur Überprüfung des Beleihungswerts besteht, bleibt diese unberührt.

TEIL 4 SCHLUSSVORSCHRIFTEN

§ 27 Bezugsquelle der DIN-Norm

Die in § 6 Satz 1 genannte DIN-Norm ist im Beuth Verlag GmbH, Berlin erschienen und im Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt.

§ 28 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften

(1) Diese Verordnung tritt am 1. August 2006 in Kraft.

(2) ¹Für Beleihungswertermittlungen, die auf Grundlage der bis zum 7. Oktober 2022 geltenden Fassung dieser Verordnung erfolgt sind, dürfen auch nach diesem Zeitpunkt die Vorschriften der vorbezeichneten Fassung dieser Verordnung, ab 9. Oktober 2022 mit Ausnahme des § 26 Absatz 1, weiterhin zugrunde gelegt werden. ²Die Bundesanstalt gibt auf ihrer Internetseite unverzüglich nach dem 8. Oktober 2022 die bis zu einer Anpassung nach § 12 Absatz 4 Satz 2 maßgeblichen Mindestkapitalisierungszinssätze nach § 12 Absatz 4 Satz 1 auf der Grundlage der für den 30. September 2022 von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rendite 30-jähriger Bundesanleihen bekannt.

Anlage 1 (zu § 11 Absatz 2)

Mindestsätze für die Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

- a) Wohnungsbau
Für Wohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen und Tiefgaragenstellplätze: die in Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Beträge
- b) Gewerbliche Objekte
1 Prozent des Jahresrohertrags

In jedem Einzelfall ist darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag unzweifelhaft für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist.

Instandhaltungskosten

Kalkulationsbasis: Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen). Objektzustand, Ausstattungsgrad und Alter sind bei der Bemessung der Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.

- a) Lager- und Produktionshallen, gewerbliche Objekte einfachen Standards und Selbstbedienungs-Verbrauchermärkte: 0,8 Prozent
- b) Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard: 0,5 Prozent
- c) Hochwertige Büro- und Handels- und andere gewerbliche Objekte: 0,4 Prozent

Mietausfallwagnis

- a) Wohnungsbau: 2 Prozent
- b) Gewerbliche Objekte: 4 Prozent

Modernisierungsrisiko

Berechnungsbasis sind die Herstellungskosten (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen).

- a) Geringes Modernisierungsrisiko
(zum Beispiel größere Bürogebäude, Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, Einzelhandel mit einfachem Standard): 0,2 Prozent
- b) Mittleres Modernisierungsrisiko
(zum Beispiel innerstädtische Hotels, Einzelhandel mit höherem Standard, Freizeitimmobilien mit einfachem Standard): 0,5 Prozent
- c) Hohes Modernisierungsrisiko
(zum Beispiel Rehabilitationseinrichtungen, Kliniken, Freizeitimmobilien mit höherem Standard, Hotels und Einzelhandelsobjekte mit besonders hohem Standard): 0,75 Prozent.

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 2)

Maximalsätze für die Nutzungsdauer in Deutschland belegener baulicher Anlagen

- A) Wohnwirtschaftliche Nutzung:
Wohnhäuser: 80 Jahre

- B) Gewerbliche Nutzung:
 - a) Geschäfts- und Bürohäuser: 60 Jahre
 - b) Warenhäuser, Einkaufszentren, Hotels, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, Lager- und Logistikimmobilien, Produktionsimmobilien und Parkhäuser: 40 Jahre
 - c) Freizeitimmobilien (zum Beispiel Sportanlagen), Selbstbedienungs- und Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Tankstellen: 30 Jahre.

Anlage 3 (zu § 12 Absatz 4)

Bei den Mindestkapitalisierungszinssätzen nach § 12 Absatz 4 für einzelne Nutzungsarten zu berücksichtigende Aufschläge

- A) Warenhäuser, Selbstbedienungs- und Fachmärkte, Hotels, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Freizeitimmobilien, Parkhäuser, Tankstellen sowie Lager- und Logistikimmobilien: 0,5 Prozentpunkte

- B) Produktionsimmobilien: 1,0 Prozentpunkte.