

§ 13 BelWertV — Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen

Beleihungswertermittlungsverordnung

Stand: 12.10.2022 (konsolidierte Textfassung, kein amtliches Inkrafttretensdatum)

(1) Verbleibt 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. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzugleichen. Gewöhnliche Kosten im Sinne des Satzes 2 sind insbesondere die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen. Der so ermittelte, um die Abbruchkosten verminderte Bodenwert ist vom Zeitpunkt, an dem das Grundstück unbebaut zur Verfügung stünde, auf den Wertermittlungssichttag mit dem für die zulässige Nutzung heranzuziehenden Kapitalisierungszinssatz abzuzinsen.

(2) Bei 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. Hinsichtlich 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.

Zitiervorschlag: § 13 BelWertV

Quelle: Bundesamt für Justiz, abgerufen 02.07.2026

Nicht-amtliche Lesefassung — verbindlich ist das Bundesgesetzblatt

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: <https://recht.nulegal.eu/gesetze/BelWertV/13>