

Erlaß vom 1. September 1998

Geschäftszeichen	Telefon	Datum 1. September 1998
RS I 3 - 63 05 04 - 4	(0228) 337- 4130 oder 337-0	
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Postfach 20 50 01 53170 Bonn		

An die
Obersten Bundesbehörden

Finanzminister (Senatoren)
der Länder

für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen
zuständigen Minister(Senatoren) der Länder

für die Gutachterausschüsse zuständigen
Minister (Senatoren) der Länder
- lt. beigefügtem Verteiler -

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung
- Referat II 5 -
- Referat I 2 -

Oberfinanzdirektionen
- Landesvermögens- und Bauabteilung -
- Bundesvermögensabteilungen -

nachrichtlich:

Bundesminister der Finanzen
- Referat VI A 1 -
- Referat Z C 1 -

Bildungszentrum der
Bundesfinanzverwaltung
Münster
Plessow

Bundesvereinigung der
Kommunalen Spitzenverbände

Betr.: Wertermittlungs-Richtlinien in der Fassung vom 11.6.1991 - WertR 91 - (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.9.1991), zuletzt geändert durch Erlaß des BMBau vom 1.8.1996 (Bundesanzeiger Nr. 150 vom 13.8.1996);
hier: Änderungen der WertR 91 - Teil II

Anhg.: a) Anlage 10 WertR 91
b) Anlage 22 WertR 91

Die Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 91) werden nach Maßgabe folgender Erläuterungen geändert:

1. Mit Erlaß vom 1. August 1997 - Az.: RS I 3 - 63 05 04 - 4 - wurden vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zeitgemäße Normalherstellungskosten (NHK 95) bekanntgemacht. Der Erlaß ist zwischenzeitlich wortgleich in die Vorschriftensammlung der Bundesfinanzverwaltung als VV 5334 vom 17.7.1998 aufgenommen worden. Der gegenstandslos gewordene vorletzte Satz des Erlasses wird hiermit aufgehoben.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß die Ausführungen der WertR zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage des "umbauten Raums" entsprechend auf die flächenbezogene Ermittlung der Brutto-Grundfläche und die Heranziehung der Normalherstellungskosten 95 (NHK 95) Anwendung finden (vgl. Nr. 3.6.1.1 Satz 2 WertR).

2. Bei dem im Erlaß bekanntgemachten Normalherstellungskosten handelt es sich um Bundesmittelwerte nach dem Preisstand 1995 ohne Baunebenkosten einschließlich einer 15 %igen Mehrwertsteuer. Das Statistische Bundesamt hat aktuelle Baupreisindizes für Neubau von Wohngebäuden insgesamt für das Basisjahr 1995 = 100 herausgegeben, die nun unmittelbar auf die Normalherstellungskosten Anwendung finden können. Mit der Indexierung der Normalherstellungskosten wird im übrigen die zwischenzeitlich angehobene Mehrwertsteuer erfaßt.

Die in Anlage 10 der bisher geltenden Fassung der Wertermittlungs-Richtlinien, abgedruckte Tabelle des Baupreisindex mit dem Basisjahr 1980 = 100 wird durch die im Anhang a) beigefügte neue Anlage 10 (Baupreisindex 1995 = 100) ersetzt. Dementsprechend sind

- im Inhaltsverzeichnis der Anlagen zu Teil I bei Anlage 10 die Zahlen "1980 = 100" ersatzlos zu streichen und

- in Nr. 3.6.1 WertR im 2. Absatz die Zahl 1980 durch die Zahl 1995 zu ersetzen.

3. Die in Anlage 22 der bisher geltenden Fassung der Wertermittlungs-Richtlinien abgedruckte "Abgekürzte Sterbetafel 1992/1994 für Deutschland" wird des weiteren durch die im Anhang b) beigefügte "Abgekürzte Sterbetafel 1994/1996 für Deutschland" ersetzt. Dementsprechend ist im Inhaltsverzeichnis der Anlagen zu Teil II bei Anlage 22 der Zusatz "- Allgemeine Sterbetafel 1970/1972 -" ersatzlos zu streichen.

Eine neue "Allgemeine Sterbetafel" wird jeweils nach Vorliegen der Ergebnisse einer Volkszählung berechnet. Das Statistische Bundesamt weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß die zuletzt berechnete "Allgemeine Sterbetafel 1986/88" für die Bundesrepublik Deutschland (nach dem Gebietsstand von 1986) im Statistischen Jahrbuch 1991 und in der Fachserie 1, Reihe 1, S. 2 veröffentlicht ist.

4. In der Anlage 23 (Umrechnungskoeffizienten) wird vor der Tabelle folgender Satz eingefügt:

"Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand."

Im Auftrag	Beglaubigt
Kleiber	(Stempel)
	Verw.-
	Angest.

Anhang a

Anlage 10 WertR

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt in Deutschland*)

***) Anmerkung:** 1913 bis 1944 Reichsgebiet (jeweiliger Gebietsstand), 1945 bis 1959 früheres Bundesgebiet ohne Berlin (West) und Saarland, 1960 bis 1965 früheres Bundesgebiet ohne Berlin (West), 1966 bis 1990 früheres Bundesgebiet. Für 1922 und 1923 wurden wegen der sprunghaften Entwertung der Mark keine Durchschnittsindizes veröffentlicht.

Baupreisindex 1995 = 100 des Statistischen Bundesamtes Jahresdurchschnittszahlen

Umsatzsteuer			Umsatzsteuer			Umsatzsteuer		
Jahr	mit	ohne	Jahr	mit	ohne	Jahr	mit	ohne
1913	4,5	-	1943	7,4	-	1973	39,4	40,8
1914	4,9	-	1944	7,6	-	1974	42,3	43,9
1915	5,5	-	1945	7,8	-	1975	43,3	44,9
1916	6,0	-	1946	8,4	-	1976	44,8	46,4
1917	7,5	-	1947	9,8	-	1977	46,9	48,7

1918	10,4	-		1948	12,9	-		1978	49,8	51,2
1919	17,1	-		1949	12,1	-		1979	54,2	55,5
1920	48,8	-		1950	11,5	-		1980	60,0	61,1
1921	82,9	-		1951	13,3	-		1981	63,5	64,7
1922	-	-		1952	14,2	-		1982	65,3	66,6
1923	-	-		1953	13,7	-		1983	66,7	67,6
1924	6,3	-		1954	13,7	-		1984	68,4	69,0
1925	7,8			1955	14,5			1985	68,7	69,3
1926	7,6	-		1956	14,9	-		1986	69,6	70,2
1927	7,7	-		1957	15,5	-		1987	70,9	71,5
1928	8,0	-		1958	15,9	-		1988	72,4	73,1
1929	8,2	-		1959	16,8	-		1989	75,0	75,7
1930	7,8	-		1960	18,0	-		1990	79,9	80,6
1931	7,1	-		1961	19,3	-		1991	85,5	86,2
1932	6,0	-		1962	20,9	-		1992	91,0	91,7
1933	5,8			1963	22,0	-		1993	95,4	95,4
1934	6,0	-		1964	23,0	-		1994	97,7	97,7
1935	6,0	-		1965	24,1	-		1995	100,0	100,0
1936	6,0	-		1966	24,8	-		1996	99,8	99,8
1937	6,1	-		1967	24,3	-		1997	99,1	99,1
1938	6,3			1968	25,3	26,4				
1939	6,3	-		1969	26,8	27,7				
1940	6,5	-		1970	31,2	32,3				
1941	6,7	-		1971	34,4	35,7				
1942	7,3	-		1972	36,7	38,1				

Vierteljahresdurchschnittszahlen*)

Umsatzsteuer			Umsatzsteuer			Umsatzsteuer		
1998	mit	ohne	1999	mit	ohne	2000	mit	ohne
Februar	98,3	98,3	Februar			Februar		
Mai	99,0	98,1	Mai			Mai		
August			August			August		
November			November			November		

*** Anmerkung:** Auf die Heranziehung der Vierteljahresdurchschnittszahlen zur Ermittlung von Verkehrswerten kann bei marginalen Änderungen der Baupreisentwicklung verzichtet werden.

Anhang b

Anlage 22 WertR

Durchschnittliche Lebenserwartung

nach der abgekürzten Sterbetafel 1994/96
Deutschland

Männlich

Vollendetes Alter	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren	Vollendetes Alter	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
Jahre		Jahre	
0	73,29	46	29,85
1	72,72	47	28,96
2	71,76	48	28,09
3	70,79	49	27,22
4	69,80	50	26,36
5	68,82	51	25,51
6	67,83	52	24,66
7	66,84	53	23,83
8	65,86	54	23,00
9	64,86	55	22,19
10	63,87	56	21,38
11	62,88	57	20,58
12	61,89	58	19,80
13	60,90	59	19,03
14	59,91	60	18,28
15	58,93	61	17,54
16	57,95	62	16,82
17	56,98	63	16,11
18	56,02	64	15,42
19	55,08	65	14,75
20	54,14	66	14,10
21	53,19	67	13,46
22	52,25	68	12,84
23	51,30	69	12,22
24	50,35	70	11,61

nach der abgekürzten Sterbetafel 1994/96
Deutschland

Weiblich

Vollendetes Alter	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren	Vollendetes Alter	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
Jahre		Jahre	
0	79,72	46	35,24
1	79,09	47	34,31
2	78,13	48	33,39
3	77,15	49	32,47
4	76,17	50	31,56
5	75,18	51	30,65
6	74,19	52	29,74
7	73,20	53	28,85
8	72,21	54	27,94
9	71,22	55	27,05
10	70,23	56	26,16
11	69,24	57	25,27
12	68,24	58	24,39
13	67,25	59	23,52
14	66,26	60	22,66
15	65,27	61	21,80
16	64,29	62	20,96
17	63,30	63	20,13
18	62,32	64	19,30
19	61,35	65	18,49
20	60,37	66	17,68
21	59,39	67	16,89
22	58,41	68	16,11
23	57,43	69	15,34
24	56,45	70	14,58

25	49,40	71	11,02	25	55,47	71	13,84
26	48,45	72	10,44	26	54,49	72	13,11
27	47,49	73	9,89	27	53,51	73	12,40
28	46,54	74	9,35	25	52,53	74	11,71
29	45,58	75	8,85	26	51,55	75	11,06
30	44,63	76	8,36	30	50,57	76	10,42
31	43,68	77	7,89	31	49,59	77	9,79
32	42,73	78	7,40	32	48,62	78	9,17
33	41,79	79	6,94	33	47,64	79	8,57
34	40,84	80	6,52	34	46,67	80	8,02
35	39,90	81	6,13	35	45,70	81	7,48
36	38,97	82	5,76	36	44,74	82	6,98
37	38,04	83	5,41	37	43,77	83	6,49
38	37,11	84	5,08	38	42,81	84	6,03
39	36,18	85	4,77	39	41,85	85	5,60
40	35,26	86	4,49	40	40,89	86	5,20
41	34,35	87	4,24	41	39,94	87	4,83
42	33,44	88	4,01	42	39,00	88	4,49
43	32,53	89	3,80	43	38,05	89	4,18
44	31,63	90	3,63	44	37,11	90	3,89
45	30,74			45	36,18		

**An die
Für die Gutachterausschüsse
zuständigen Minister
(Senatoren der Länder)**

Stand: August 1998

Wirtschaftsministerium
Baden-Württemberg
- Referat 62 -
Theodor-Heuss-Str. 4
70174 Stuttgart

Hessisches Ministerium für
Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Abteilung VII Bauwesen und Städtebau
Friedrich-Ebert-Allee 12
65185 Wiesbaden

Bayerisches Staatsministerium
des Innern
- Referat II B 5 -
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Innenministerium des Landes
Mecklenburg-Vorpommern
- Referat II 730 -
Arsenal am Pfaffenteich
Wismarer Straße 133
19048 Schwerin

Senatsverwaltung für Bauen,
Wohnen und Verkehr
- Referat V A -
Württembergische Straße 6- 10
10707 Berlin

Ministerium des Innern
des Landes Brandenburg
- Referat III 2 -
Henning-von Tresckow-Str. 9-13
14467 Potsdam

Senator für Bau, Verkehr
und Stadtentwicklung
- Referat 20 -
Ansgaritorstr. 2
28195 Bremen

Sächsisches Staatsministerium des Innern
-Referat 51 -
Archivstraße 6
01097 Dresden

Ministerium des Innern
des Landes Sachsen-Anhalt
- Referat 43 -
Halberstädter Str. 2
39112 Magdeburg

Innenministerium des Landes
Schleswig-Holstein
- Referat IV 63 -
Düsternbrooker Weg 92
24100 Kiel

Niedersächsisches Innenministerium
- Referat 16 -
Lavesallee 6
30169 Hannover

Ministerium für Inneres und Justiz
des Landes Nordrhein-Westfalen
- Abt. III, Referat C 2 -
Haroldstraße 5
40213 Düsseldorf

Ministerium der Finanzen
des Landes Rheinland-Pfalz
- Referat 4521 -
Kaiser-Friedrich-Str. 5
55116 Mainz

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
- Referat BR 30 -
Stadthausbrücke 8
20355 Hamburg

Ministerium für
Wirtschaft und Finanzen
- Abteilung F - Hochbau -
Hardenbergstraße 6
66119 Saarbrücken

Innenministerium des Landes Thüringen
- Referat 63 -
Steigerstraße 26
99096 Erfurt