

# Schnellübersicht

<b>Abkürzungen</b> .....	33
<b>Teil I    Texte</b>	
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – .....	67
Beleihungswertverordnung – BelWertV – .....	87
Auszug aus dem Bewertungsgesetz (BewG) .....	105
<b>Teil II    Einführung</b> .....	115
Wertbegriffe .....	117
Verkehrswert .....	122
Grundstücksmarkt/Bodennutzung .....	125
<b>Teil III    Sachverständigenwesen</b> .....	153
Sachverständiger .....	158
Gutachten .....	253
Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	295
Flächen und Volumina baulicher Anlagen.....	306
<b>Teil IV    Gutachterausschusswesen (Wertermittlungsrecht nach BauGB)</b> .....	339
<b>Teil V    Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der     Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV</b> .....	555
Vergleichswertverfahren .....	1229
Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) .....	1381
Ertragswertverfahren .....	1521
Discounted-Cashflow-Verfahren .....	1639
Sachwertverfahren .....	1821
<b>Teil VI    Verkehrswertermittlung besonderer Immobilienarten</b> .....	1951
<b>Teil VII    Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen</b> .....	2395
Enteignungen.....	2398
Zugewinnausgleich .....	2453
Pflichtteilsanspruch .....	2465
<b>Teil VIII    Verkehrswertermittlung in städtebaulichen Veranstaltungsgebieten</b> ...	2473
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche .....	2479
Erhaltungsgebiete .....	2657
Stadtumbaugebiete .....	2665
Umlegungsgebiete .....	2670
<b>Teil IX    Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen</b> .....	2705
<b>Teil X    Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen der     Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)</b> .....	2917
<b>Teil XI    Anhang</b> .....	3065
<b>Teil XII    Sachverzeichnis</b> .....	3135

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur sechsten Auflage .....	6
Abkürzungsverzeichnis .....	33
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen .....	47

### Teil I Rechtsgrundlagen (W. Kleiber)

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) .....	67
Anlage 1: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigtabelle) .....	79
Anlage 2: Barwertfaktoren für die Abzinsung.....	83
2. Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) .....	87
Anlage 1: Bandbreite der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten .....	101
Anlage 2: Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen.....	102
Anlage 3: Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze.....	102
3. Auszug aus dem Bewertungsgesetz (BewG) .....	105

### Teil II Einführung (W. Kleiber)

1 Wertbegriffe .....	117
2 Allgemeines zum Verkehrswert (Marktwert) .....	122
3 Zusammenhänge zwischen Kaufpreisen und Verkehrswert (Marktwert) .....	124
4 Allgemeines zum Grundstücksmarkt und zur Bodennutzung	
4.1 Grundvermögen und Bodennutzung in der Bundesrepublik Deutschland ....	125
4.2 Funktionalität des Grundstücksmarktes .....	136
5 Vom Preisstopp zum freien Grundstücksmarkt .....	151

### Teil III Sachverständigenwesen (W. Kleiber)

1 Sachverständiger	
1.1 Einführung .....	158
1.2 Typologie der Sachverständigen .....	162
1.3 Organisationsformen der Sachverständigentätigkeit .....	206
1.4 Ablehnung von Sachverständigen .....	211
1.5 Beauftragung von Sachverständigen .....	218
1.6 Haftung von Sachverständigen .....	221
1.7 Haftung des Auftraggebers .....	238
1.8 Vergütung von Sachverständigen .....	239

# Inhaltsverzeichnis

---

1.9 Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung .....	251
1.10 Gerichtsstand .....	252
<b>2 Gutachten</b>	
2.1 Gutachten über Grundstückswerte .....	253
2.2 Allgemeine Grundsätze der Gutachtenerstattung .....	267
2.3 Markt- und Objektrating .....	292
2.4 Anlage: Muster eines Schiedsgutachtenvertrags .....	293
<b>3 Grundbuch und Liegenschaftskataster</b>	
3.1 Grundbuch .....	295
3.2 Liegenschaftskataster .....	302
<b>4 Flächen und Volumina baulicher Anlagen</b>	
4.1 Allgemeines .....	306
4.2 Flächeneinheiten .....	307
4.3 Volumina .....	331
4.4 Ausbauverhältnis .....	338
<b>Teil IV Gutachterausschusswesen und Verkehrswert</b>	
<b>(§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch – BauGB) (W. Kleiber)</b>	
<b>1 Vorbemerkungen zum Wertermittlungsrecht des BauGB</b>	
1.1 Wertermittlungsrecht des Bundes .....	341
1.2 Wertermittlungsrecht der Länder .....	348
<b>2 Die Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuchs zur Wertermittlung im Einzelnen</b>	349
<b>§ 192 BauGB Gutachterausschuss</b>	
<b>1 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (§ 192 Abs. 1 BauGB)</b>	
1.1 Allgemeines .....	350
1.2 Unabhängigkeit des Gutachterausschusses .....	352
1.3 Räumlicher Tätigkeitsbereich .....	354
1.4 Zusammensetzung .....	356
1.5 Entschädigung von Mitgliedern des Gutachterausschusses .....	357
1.6 Rechts- und Dienstaufsicht .....	358
<b>2 Bestellung und Abberufung von Gutachtern</b>	
2.1 Bestellung von Gutachtern .....	358
2.2 Abberufung von Gutachtern und Amtsniederlegung .....	360
<b>3 Geheimhaltungspflicht</b> .....	360
<b>4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (§ 192 Abs. 4 BauGB)</b> .....	362
<b>5 Befangenheit von Gutachtern und deren Ablehnung</b> .....	364
<b>6 Haftung des Gutachterausschusses</b> .....	366
<b>7 Gebühren des Gutachterausschusses</b>	
7.1 Übersicht .....	367
7.2 Gebührenbefreiung .....	371
7.3 Umsatzsteuer .....	374

## § 193 BauGB Aufgaben des Gutachterausschusses

<b>1</b>	Übersicht .....	377
<b>2</b>	<b>Gutachtenerstattung</b>	
2.1	Gutachten .....	379
2.2	Antragsberechtigte .....	382
<b>3</b>	<b>Rechtsnatur der von den Gutachterausschüssen erstatteten Gutachten</b> (§ 193 Abs. 3 BauGB) .....	391
<b>4</b>	<b>Übersendungspflicht an die Eigentümer (§ 193 Abs. 4 BauGB)</b>	
4.1	Allgemeines .....	392
4.2	Rechtsnatur, Kosten .....	392
<b>5</b>	<b>Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB)</b>	
5.1	Übersicht .....	393
5.2	Auswertung von Kaufverträgen .....	397
<b>6</b>	<b>Weitere Aufgaben</b>	
6.1	Allgemeines .....	401
6.2	Bodenrichtwertübersichten .....	401
6.3	Grundstücksmarktberichte .....	401

## § 194 BauGB Verkehrswert

<b>1</b>	Allgemeines .....	404
<b>2</b>	<b>Normative Vorgaben für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)</b>	
2.1	Übersicht .....	405
2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr .....	407
2.3	Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag .....	417
2.4	Wertbestimmende Zustandsmerkmale .....	422
2.5	Verkehrswert-Derivate .....	430
2.6	Ausländische Definitionen des Verkehrswerts bzw. Marktwerts (Market Value) .....	431
<b>3</b>	<b>Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)</b>	
3.1	Verkehrswertspanne .....	438
3.2	Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung .....	442
3.3	Auf- und Abrundung .....	448
3.4	Konsistenz der Verkehrswertermittlung .....	448
<b>4</b>	<b>Merkantiler Minderwert</b> .....	448
<b>5</b>	<b>Verkehrswerte in anderen Rechtsbereichen</b>	
5.1	Entschädigungsrecht .....	454
5.2	Ausübung von Vorkaufsrechten .....	454
5.3	Haushaltsrecht .....	455
5.4	Bergrecht .....	456
5.5	Steuerliches Bewertungsrecht (Gemeiner Wert) .....	456
5.6	Zwangsversteigerungsrecht .....	457
5.7	Kreditwirtschaftsrecht (Beleihungswert) .....	461
5.8	Flurbereinigungsrecht .....	467
5.9	Landwirtschaftsanpassungsgesetz .....	468
5.10	Kapitalanlagenrecht (Investmentvermögen) .....	468

# Inhaltsverzeichnis

---

5.11 Bilanzrecht .....	471
5.12 Weitere Rechtsbereiche .....	483
<b>§ 195 BauGB Kaufpreissammlung</b>	
<b>1 Übersendungspflichten von Grundstückskauf- und -tauschverträgen (§ 195 Abs. 1 BauGB)</b>	
1.1 Übersicht .....	486
1.2 Einschränkung der Übersendungspflicht .....	486
<b>2 Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 2 und 3 BauGB)</b>	
2.1 Allgemeines .....	489
2.2 Einsicht in die Kaufpreissammlung .....	491
2.3 Übermittlung der Kaufpreissammlung an das zuständige Finanzamt .....	492
2.4 Vorlage von Urkunden und Akten des Gutachterausschusses .....	493
2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB) .....	495
2.6 Amtshilfeverpflichtungen des Gutachterausschusses .....	505
<b>3 Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen .....</b>	<b>506</b>
<b>§ 196 BauGB Bodenrichtwerte</b>	
<b>1 Bodenrichtwert</b>	
1.1 Übersicht .....	509
1.2 Flächendeckende Bodenrichtwertermittlung (§ 196 Abs. 1 BauGB) .....	510
<b>2 Publizität der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB)</b>	
2.1 Übersicht .....	512
2.2 Veröffentlichung (§ 196 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	512
2.3 Mitteilung an das Finanzamt (§ 196 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	512
2.4 Auskunft über Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB) .....	513
<b>3 Bodenrichtwertübersicht .....</b>	<b>514</b>
<b>4 Anlage</b>	
Anlage: Bodenrichtwertauskunft .....	516
<b>§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses</b>	
<b>1 Umfang der Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197 Abs. 1 BauGB)</b>	
1.1 Allgemeines .....	517
1.2 Auskunftsrechte (§ 197 Abs. 1 Satz 1 BauGB) .....	518
1.3 Vorlagepflichten der Betroffenen (§ 197 Abs. 1 Satz 2 BauGB) .....	519
1.4 Duldungspflichten der Betroffenen; Betretungsrechte (§ 197 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauGB) .....	520
<b>2 Amtshilfe</b>	
2.1 Rechts- und Amtshilfepflichten gegenüber dem Gutachterausschuss (§ 197 Abs. 2 BauGB) .....	521
2.2 Amtshilfe durch den Gutachterausschuss .....	521
<b>3 Rechtsmittel .....</b>	<b>522</b>
<b>4 Anlagen</b>	
Anlage 1: Angaben zur Kaufpreissammlung .....	523
Anlage 2: Erhebungsbogen für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	524

Anlage 3: Erhebungsbogen für bebaute Grundstücke .....	526
Anlage 4: Erhebungsbogen zur Ermittlung von Kleingartenpachtzinsen .....	530
<b>§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss</b>	
<b>1 Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse oder Zentraler Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>533</b>
<b>2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses und der Zentralen Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 2 BauGB)</b>	
2.1 Allgemeines .....	537
2.2 Überregionale Marktanalysen (§ 198 Abs. 2 Satz 1 BauGB) .....	537
2.3 Erstattung von Obergutachten (§ 198 Abs. 2 Satz 2 BauGB) .....	537
<b>§ 199 BauGB Ermächtigungen</b>	
<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>541</b>
<b>2 Ermächtigung der Bundesregierung (§ 199 Abs. 1 BauGB)</b>	
2.1 Entstehungsgeschichte .....	541
2.2 Geltende Ermächtigungsnorm .....	542
<b>3 Ermächtigungen der Landesregierungen (§ 199 Abs. 2 BauGB)</b>	
3.1 Übersicht .....	546
3.2 Bildung und Tätigwerden des Gutachterausschusses (§ 199 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) .....	546
3.3 Aufgaben des Vorsitzenden (§ 199 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....	547
3.4 Einrichtung und Aufgabe der Geschäftsstelle (§ 199 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) .	547
3.5 Ergänzende Ermächtigung zur Kaufpreissammlung sowie zur Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstiger Daten (§ 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) .....	548
3.6 Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden (§ 199 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) .....	549
3.7 Übertragung weiterer Aufgaben (§ 199 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) .....	551
3.8 Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses (§ 199 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) .....	553
 <b>Teil V      Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen                   der Immobilienwertermittlungsverordnung (W. Kleiber)</b>	
<b>1 Vorbemerkungen zur ImmoWertV</b>	
1.1 Rechtsgrundlage .....	557
1.2 Entstehungsgeschichte .....	558
1.3 Allgemeine Zielsetzungen und Lösungen .....	564
1.4 Aufbau der ImmoWertV .....	565
1.5 Ergänzende Wertermittlungsrichtlinien .....	572
<b>2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen .....</b>	<b>577</b>

# Inhaltsverzeichnis

---

## Abschnitt 1 ImmoWertV:

### Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

#### § 1 ImmoWertV Anwendungsbereich

<b>1 Anwendungsbereich (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
1.1 ImmoWertV .....	578
1.2 BelWertV .....	581
<b>2 Gegenstand der Wertermittlung</b>	
2.1 Grundstück und Grundstücksteil .....	581
2.2 Wirtschaftliche Einheit .....	583
2.3 Bestandteile des Grundstücks .....	585
<b>3 Anwendung der Verordnung auf Grundstücksrechte (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	
3.1 Allgemeines .....	593
3.2 Beschränkt dingliche Rechte .....	595
3.3 Nutzungsrechte .....	595
3.4 Sicherungs- und Verwertungsrechte .....	597
3.5 Erwerbsrechte .....	597
<b>4 Anwendung der Verordnung auf nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte</b>	598

#### § 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung

<b>1 Zustand und allgemeine Wertverhältnisse</b>	
1.1 Allgemeine Grundsätze (§ 2 Satz 1 ImmoWertV) .....	599
1.2 Qualifizierte Erwartung künftiger Entwicklungen (§ 2 Satz 2 ImmoWertV) .....	600
<b>2 Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV) .....</b>	602

#### § 3 ImmoWertV Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

<b>1 Wertermittlungsstichtag (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
1.1 Allgemeines .....	603
1.2 Retrograder Wertermittlungsstichtag .....	603
<b>2 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) .....</b>	604

#### § 4 ImmoWertV Qualitäts- und Grundstückszustand

<b>1 Qualitätsstichtag (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
1.1 Identität von Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	606
1.2 Unterschiedlicher Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	608
<b>2 Zustand (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) .....</b>	611
<b>3 Besonderheiten der Zustandsqualifizierung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	
3.1 Allgemeines .....	612
3.2 Absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV) .....	612
3.3 Überdurchschnittlicher Aufwand (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV) .....	612
3.4 Städtebauliche Missstände und Funktionsverluste (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV) .....	612

3.5	Dauerhafte öffentliche Zweckbindung/Gemeinbedarfsflächen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 ImmoWertV) .....	615
3.6	Erneuerbare Energien (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 ImmoWertV) .....	615
3.7	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV) ...	615
<b>§ 5 ImmoWertV Entwicklungszustand</b>		
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	618
<b>2</b>	<b>Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
2.1	Vorbemerkungen .....	624
2.2	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	626
2.3	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft .....	658
2.4	Hofstelle, Hofanschlussflächen, hofnahe und -ferne Flächen .....	663
<b>3</b>	<b>Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	
3.1	Materielle Definition .....	670
3.2	Stand der Bauleitplanung .....	674
3.3	Städtebauliche Entwicklungen .....	675
3.4	Einer Bauerwartung entgegenstehende Gegebenheiten .....	676
<b>4</b>	<b>Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	
4.1	Materielle Definition .....	676
4.2	Brutto- und Nettorohbauland .....	677
4.3	Bauliche Nutzung .....	678
4.4	Besonderheiten für Umlegungsgebiete .....	679
<b>5</b>	<b>Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)</b>	
5.1	Materielle Definition .....	680
5.2	Baureife begründende rechtliche Gegebenheiten .....	684
5.3	Der Baureife entgegenstehende rechtliche Gegebenheiten .....	692
5.4	Außenbereich .....	695
<b>6</b>	<b>Sondernutzungen</b>	
6.1	Öd-, Un- und Geringstland .....	704
6.2	Erbschaftsteuer-Richtlinien .....	704
<b>7</b>	<b>Schutzgebiete</b>	
7.1	Allgemeines .....	705
7.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen .....	706
7.3	Landschafts- oder Naturschutzgebiete (Flora-Fauna-Habitat) .....	711
7.4	Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Heilquellengebiet .....	715
7.5	Lärmschutzgebiet .....	722
<b>8</b>	<b>Kleingartenland</b>	
8.1	Allgemeines .....	722
8.2	Pacht .....	723
8.3	Kleingärten in den neuen Bundesländern .....	727
8.4	Sonstiges Gartenland .....	731
<b>9</b>	<b>Abbauland</b>	
9.1	Allgemeines .....	737
9.2	Grundeigene und bergfreie Bodenschätze .....	739
9.3	Verkehrswertermittlung .....	747
9.4	Bergschaden .....	762



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>10 Wasserfläche</b>	
10.1 Allgemeines .....	774
10.2 Hafen .....	778
<b>§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale</b>	
<b>1 Allgemeines</b> .....	782
<b>2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
2.1 Allgemeines (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) .....	783
2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	784
2.3 Tatsächliche Gegebenheiten .....	812
2.4 Erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung .....	815
2.5 Flächen, auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur bestimmte Wohngebäude errichtet werden dürfen .....	815
<b>3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	
3.1 Allgemeines .....	817
3.2 Pfandrechte .....	818
<b>4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)</b> .....	818
<b>5 Lage (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)</b>	
5.1 Allgemeines .....	820
5.2 Lagetypen .....	821
5.3 Beeinträchtigungen der Lageverhältnisse .....	822
<b>6 Lärm</b>	
6.1 Allgemeines .....	826
6.2 Verkehrslärm (Straßen und Schienen) .....	826
6.3 Gewerbelärm .....	851
6.4 Fluglärm .....	852
6.5 Spiel- und Sportlärm .....	858
6.6 Manöver- und Schießlärm .....	862
6.7 Baulärm .....	862
<b>7 Geruchsmission</b> .....	863
<b>8 Staubmission</b> .....	864
<b>9 Erschütterungen</b> .....	864
<b>10 Elektromog</b>	
10.1 Grenzwerte .....	865
10.2 Mindestfläche .....	868
10.3 Nutzungsentgelte .....	868
10.4 Minderung der Nutzungsentgelte .....	869
10.5 Rechtsprechung zum Mobilfunk .....	869
<b>11 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)</b>	
11.1 Allgemeines .....	870
11.2 Altlasten .....	871
11.3 Beschaffenheit der baulichen Anlage .....	893

<b>12 Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)</b>	
12.1 Begriffe .....	895
12.2 Übliche Gesamtnutzungsdauer (Nutzungsdauer) .....	897
12.3 Übliche Restnutzungsdauer .....	902
12.4 Abweichungen von der üblichen Restnutzungsdauer .....	903
12.5 Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen .....	905
12.6 Abschätzung der Restnutzungsdauer bei Gebäudemix .....	915
<b>§ 7 ImmoWertV Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</b>	
<b>1 Übersicht .....</b>	<b>921</b>
<b>2 Allgemeiner Grundsatz (§ 7 Satz 1 ImmoWertV) .....</b>	<b>922</b>
<b>3 Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 7 Satz 2 ImmoWertV)</b>	
3.1 Allgemeines .....	923
3.2 Ausschluss „erheblich“ abweichender Kaufpreise .....	924
<b>4 Rechtsprechungsübersicht .....</b>	<b>926</b>
<b>5 Ungewöhnliche Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen .....</b>	<b>929</b>
<b>6 Verrentung von Kaufpreisen; Leib- und Zeitrente</b>	
6.1 Allgemeines .....	930
6.2 Zeitrente .....	930
6.3 Leibrente .....	932
6.4 Zinssatz .....	937
<b>§ 8 ImmoWertV Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
<b>1 Allgemeine Übersicht</b>	
1.1 Regelungsgehalt des § 8 ImmoWertV .....	941
1.2 Verfahren zur Preisermittlung für Investitionen .....	946
1.3 Internationale „Bewertungsverfahren“ und Bewertungsstandards .....	947
<b>2 Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 1 und 2 ImmoWertV)</b>	
2.1 Übersicht .....	951
2.2 Verfahrenswahl .....	953
2.3 Vergleichswertverfahren .....	959
2.4 Ertragswertverfahren .....	961
2.5 Sachwertverfahren .....	964
2.6 Liquidationswertverfahren .....	967
2.7 Kombinationsverfahren .....	969
2.8 Monte-Carlo-Verfahren .....	971
2.9 Massenbewertungsverfahren (Portfolio-Bewertung) .....	972
<b>3 Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b>	
3.1 Gewerbe- und Industriegrundstücke .....	978
3.2 Unternehmensbewertung .....	978
3.3 Eigentumswohnung .....	980
3.4 Gemeinbedarfsfläche .....	981
3.5 Teilfläche .....	982

# Inhaltsverzeichnis

3.6	Warteständiges Bauland .....	983
3.7	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	983
<b>4</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)</b>	
4.1	Übersicht .....	985
4.2	Aussagefähigkeit der herangezogenen Verfahren .....	985
4.3	Berücksichtigung mehrerer Verfahrensergebnisse .....	985
4.4	Mittelwertmethode (Berliner Verfahren) .....	986
<b>5</b>	<b>Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)</b>	
5.1	Allgemeines .....	987
5.2	Vergleichswertverfahren .....	988
5.3	Ertragswertverfahren .....	989
5.4	Sachwertverfahren .....	989
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	
6.1	Allgemeines .....	990
6.2	Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) .....	994
6.3	Wirtschaftliche Überalterung .....	1020
6.4	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand .....	1023
6.5	Architektonische Gestaltung .....	1024
6.6	Vom marktüblich erzielbaren Ertrag erheblich abweichender Ertrag .....	1024
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	
7.1	Kostengliederung nach Bauelementen und Gebäudejahresklassen .....	1067
7.2	Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (einschließlich MwSt.) .....	1076
7.3	Pauschalsätze für Modernisierungskosten des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (2009/2010) .....	1082

## *Abschnitt 2 ImmoWertV:*

### *Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten*

## **§ 9 ImmoWertV Grundlagen der Ermittlung**

<b>1</b>	<b>Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse .....</b>	<b>1083</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Grundsätze der Ableitung .....</b>	<b>1085</b>
<b>3</b>	<b>Fortschreibung .....</b>	<b>1087</b>
<b>4</b>	<b>Veröffentlichung .....</b>	<b>1087</b>

## **§ 10 ImmoWertV Bodenrichtwerte**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	
1.1	Entstehungsgeschichte der Vorschrift .....	1089
1.2	Ziel und Zweck von Bodenrichtwerten .....	1091
1.3	Typologie der Bodenrichtwerte .....	1093
<b>2</b>	<b>Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
2.1	Allgemeines .....	1099
2.2	Bodenrichtwertableitung für Gebiete mit Grundstücksverkehr .....	1099
2.3	Bodenrichtwertableitung für Gebiete ohne Grundstücksverkehr .....	1099

<b>3 Darstellung von Bodenrichtwerten bei ihrer Veröffentlichung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	
3.1 Allgemeines .....	1101
3.2 Darstellung in Bodenrichtwertkarten und Bodenrichtwertlisten .....	1102
3.3 Zonale Bodenrichtwerte .....	1104
3.4 Attributierung des Bodenrichtwertgrundstücks .....	1106
<b>4 Automatisierte Form (§ 10 Abs. 3 ImmoWertV)</b> .....	1109
<b>5 Ländererlasse zur Bodenrichtwertermittlung</b> .....	1109
<b>6 Anlagen</b>	
Anlage 1: Erläuterungen der Bodenrichtwerte .....	1111
Anlage 2: Darstellung der Bodenrichtwerte .....	1112
<b>§ 11 ImmoWertV Indexreihen</b>	
<b>1 Anwendung von Indexreihen (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV)</b> .....	1114
<b>2 Indexreihe (§ 11 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)</b>	
2.1 Definition (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1115
2.2 Basiszeitraum und Basiszeitpunkt .....	1116
2.3 Ableitung (§ 11 Abs. 3 ImmoWertV) .....	1116
<b>3 Indexreihen (§ 11 Abs. 4 ImmoWertV)</b>	
3.1 Bodenpreisindexreihen .....	1117
3.2 Indexreihen für die Preise von Eigentumswohnungen .....	1121
3.3 Indexreihen für die Preise von Einfamilienhäusern .....	1121
<b>4 Kaufwertestatistiken</b> .....	1122
<b>5 Immobilienindizes</b> .....	1123
<b>§ 12 ImmoWertV Umrechnungskoeffizienten</b>	
<b>1 Anwendung von Umrechnungskoeffizienten</b> .....	1125
<b>2 Ableitung von Umrechnungskoeffizienten</b> .....	1126
<b>3 Fortschreibung von Umrechnungskoeffizienten</b> .....	1126
<b>§ 13 ImmoWertV Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke</b>	
<b>1 Anwendung von Vergleichsfaktoren (§ 13 Satz 1 ImmoWertV)</b> .....	1127
<b>2 Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 13 Satz 2 ImmoWertV)</b> .....	1128
<b>3 Ertragsfaktor</b>	
3.1 Ableitung von Ertragsfaktoren .....	1132
3.2 Beispiele .....	1133
3.3 Ertragsfaktoren im Verhältnis zum finanzmathematischen Vervielfältiger (Barwertfaktor) .....	1134
3.4 Ertragsfaktoren im Verhältnis zu sonstigen immobilienwirtschaftlichen Multiplikatoren .....	1135
3.5 Anwendung von Ertragsfaktoren .....	1135
<b>4 Gebädefaktor</b>	
4.1 Ableitung von Gebädefaktoren .....	1136

# Inhaltsverzeichnis

---

4.2	Beispiele .....	1138
4.3	Verhältnis von Gebäudefaktoren zu Normalherstellungskosten .....	1139
4.4	Anwendung von Gebäudefaktoren .....	1140
 <b>§ 14 ImmoWertV Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze</b>		
1	Übersicht .....	1143
2	Funktion der Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV) .....	1143
3	Marktanpassungsfaktoren (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1145
4	Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	
4.1	Allgemeines .....	1145
4.2	Sachwertfaktoren .....	1147
4.3	Sachwertfaktorenbestimmende Einflüsse .....	1151
4.4	Darstellung und Veröffentlichung von Sachwertfaktoren .....	1164
5	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) .....	1168
6	Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)	
6.1	Überblick .....	1169
6.2	Anwendungsbereich .....	1173
6.3	Allgemeines zum maßgeblichen Liegenschaftszinssatz .....	1175
6.4	Liegenschafts- und Kapitalmarktzinssatz .....	1184
6.5	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen .....	1191
7	Anlagen	
	Anlage 1: Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) .....	1205
	Anlage 2: Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser.....	1223
 <i>Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren</i>		
 <i>Unterabschnitt 1: Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)</i>		
 <b>Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens</b>		
1	Anwendungsbereich	
1.1	Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV .....	1232
1.2	Steuerliche Bewertung .....	1235
1.3	Besonderheiten der BelWertV .....	1236
2	Grundzüge des Vergleichswertverfahrens	
2.1	Allgemeines .....	1236
2.2	Heranziehung von Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten .....	1241
2.3	Ersatzlösungen bei fehlenden Vergleichspreisen .....	1249
2.4	Intertemporärer und qualitativer Abgleich (Berücksichtigung von Abweichungen) .....	1253
2.5	Aggregation der Vergleichspreise zum Vergleichswert .....	1255
2.6	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern .....	1260

2.7	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichswert .....	1263
2.8	Auf- oder Abrundung .....	1264
<b>3</b>	<b>Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	
3.1	Allgemeines .....	1264
3.2	Beispiel .....	1267
3.3	Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke .....	1268
<b>4</b>	<b>Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens</b>	
4.1	Bodenwert .....	1270
4.2	Bodenwertermittlung mittels Vergleichspreisen (Beispiel) .....	1271
4.3	Bodenrichtwertverfahren nach § 16 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV .....	1273
4.4	Bodenrichtwerte in der steuerlichen Bewertung .....	1278
4.5	Beleihungswertermittlung .....	1280
4.6	KostO .....	1280
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen</b>	
5.1	Allgemeines .....	1281
5.2	Hedonische Modelle, Regressionsanalysen .....	1284
5.3	Abweichende Grundstücksmerkmale .....	1290
<b>6</b>	<b>Deduktive Bodenwertermittlung</b>	
6.1	Allgemeines .....	1374
6.2	Bodenwertermittlung bei warteständigem Bauland auf der Grundlage der Wartezeit .....	1375
6.3	Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) bei warteständigem Bauland	1381
6.4	Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) bei fertigem Bauland (baureifes Land) .....	1410
6.5	Bodenwertermittlung auf der Grundlage der Ertragsfähigkeit .....	1433
6.6	Zielbaumverfahren .....	1435
<b>§ 15 ImmoWertV Ermittlung des Vergleichswerts</b>		
<b>1</b>	<b>Überblick .....</b>	<b>1437</b>
<b>2</b>	<b>Ermittlungsgrundlagen</b>	
2.1	Übersicht .....	1439
2.2	Ausreichende Zahl von Vergleichspreisen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 und 3 ImmoWertV) .....	1440
2.3	Hinreichend übereinstimmende Vergleichspreise (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) .....	1440
2.4	Identifizierung und Eliminierung ungeeigneter Kaufpreise (Ausreißer) .....	1441
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung von Abweichungen (intertemporärer und qualitativer Abgleich)</b>	
3.1	Übersicht .....	1441
3.2	Qualitativer Abgleich .....	1442
3.3	Intertemporärer Abgleich .....	1442
<b>4</b>	<b>Ableitung des Verkehrswerts</b>	
4.1	Aggregation gleichnamig gemachter Vergleichspreise .....	1442
4.2	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichswert (§ 8 ImmoWertV) ...	1443

# Inhaltsverzeichnis

---

## § 16 ImmoWertV Ermittlung des Bodenwerts

<b>1 Allgemeines</b>	
1.1 Bodenwert bebauter Grundstücke .....	1446
1.2 Bodenwert .....	1448
<b>2 Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke</b>	
2.1 Grundsatzregelung zur Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) .....	1452
2.2 Verhältnis der Grundsatzregelung zu anderen Rechtsvorschriften .....	1453
2.3 Zur Theorie der Dämpfung des Bodenwerts bebauter Grundstücke .....	1454
2.4 Rechtsprechung .....	1465
2.5 Steuerliche Bewertung .....	1466
2.6 Bilanzbewertung .....	1469
2.7 Schlussfolgerungen .....	1470
<b>3 Bodenwertanteil am Gesamtwert bebauter Grundstücke .....</b>	<b>1471</b>
<b>4 Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV) .....</b>	<b>1474</b>
<b>5 Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	
5.1 Vorbemerkungen .....	1475
5.2 Anwendungsvoraussetzung der Vorschrift .....	1476
<b>6 Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)</b>	
6.1 Allgemeines .....	1505
6.2 Anwendungsbereich .....	1506
6.3 Ermittlung der Bodenwertminderung bzw. Bodenwerterhöhung .....	1508
6.4 Steuerliche Bewertung .....	1513
6.5 Ergänzende Regelungen für Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV) .....	1514

### *Unterabschnitt 2:*

### *Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)*

## **Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens**

<b>1 Anwendungsbereich</b>	
1.1 Allgemeines .....	1523
1.2 Ertragswert als Zukunftserfolgswert .....	1524
1.3 Allgemeine Ertragswertformel .....	1525
1.4 Verfahrenübersicht .....	1534
<b>2 Grundzüge der Ertragswertverfahren</b>	
2.1 Übersicht .....	1555
2.2 Grundzüge des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV (Standardverfahren) .....	1564
2.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts .....	1567
2.4 Ertragswert und Verkehrswert .....	1607
2.5 Beispiel zum Ertragswertverfahren .....	1609

2.6	Allgemeine Fehlerbetrachtung .....	1611
2.7	Ermittlung der Soll- bzw. Kostenmiete (Reinertrag) – Frontdoor Approach .....	1614
<b>3</b>	<b>Modifiziertes Ertragswertverfahren</b>	
3.1	Pachtwertverfahren .....	1619
3.2	Kapitalwertverfahren für Rentabilitätsanalysen .....	1627
<b>4</b>	<b>Discounted Cashflow Verfahren – Prognoseverfahren (prophecy valuation)</b>	
4.1	Allgemeines .....	1632
4.2	Restwertmethode (2-Phasen-Modell) .....	1635
4.3	Grundzüge des Discounted Cashflow Verfahrens (Prognoseverfahren) .....	1639
4.4	Zusammenfassung .....	1656
4.5	Beispiel zum Discounted Cashflow Verfahren .....	1659
<b>5</b>	<b>Finanzmathematische Grundlagen</b>	
5.1	Allgemeines .....	1665
5.2	Aufzinsung .....	1666
5.3	Abzinsung/Diskontierung .....	1667
5.4	Barwertermittlung einer jährlich wiederkehrenden Zahlung .....	1669
5.5	Endwertermittlung einer jährlich wiederkehrenden Zahlung oder Einnahme .....	1671
<b>§ 17 ImmoWertV Ermittlung des Ertragswerts</b>		
<b>1</b>	<b>Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
1.1	Übersicht .....	1674
1.2	Ertrag .....	1676
<b>2</b>	<b>Allgemeines Ertragswertverfahren (Standardverfahren nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	
2.1	Übersicht .....	1683
2.2	Allgemeines (zweigleisiges) Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV .....	1684
2.3	Allgemeines (eingleisiges) Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV .....	1685
<b>3</b>	<b>Mehrperiodisches Ertragswertverfahren</b>	
3.1	Allgemeines .....	1686
3.2	Mehrperiodisches Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV .....	1687
<b>4</b>	<b>Ertragswertermittlung nach Runge .....</b>	1692
<b>§ 18 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag</b>		
<b>1</b>	<b>Reinertrag und Rohertrag</b>	
1.1	Reinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV) .....	1696
1.2	Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1697
<b>2</b>	<b>Marktüblich erzielbarer Reinertrag</b>	
2.1	Allgemeines .....	1700
2.2	Allgemeines zur Wohn- und Gewerberaummiete .....	1704
2.3	Wohnraummiete .....	1707
2.4	Gewerberaummiete .....	1719
2.5	Mietpreisbestimmende Merkmale .....	1723
2.6	Mieterhöhungsverlangen .....	1737



# Inhaltsverzeichnis

---

2.7	Mietminderung .....	1750
2.8	Mietwertgutachten (Beispiel) .....	1756
<b>§ 19 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten</b>		
<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1763</b>
<b>2</b>	<b>Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
2.1	Marktüblichkeit .....	1765
2.2	Bezugsstichtag .....	1765
2.3	Abweichungen der tatsächlichen von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten .....	1768
<b>3</b>	<b>Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten</b>	
3.1	Allgemeines .....	1769
3.2	Wohnraum .....	1769
3.3	Gewerberaum .....	1770
<b>4</b>	<b>Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten</b>	
4.1	Allgemeines .....	1770
4.2	Abschreibung – AfA – .....	1771
4.3	Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) .....	1775
4.4	Betriebskosten (§ 19 Abs. 3 Nr. 4 ImmoWertV) .....	1779
4.5	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) .....	1785
4.6	Modernisierungs- und Revitalisierungsrisiko .....	1800
4.7	Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) .....	1801
<b>5</b>	<b>Bonität der Mietverhältnisse (Scoring) .....</b>	<b>1809</b>
<b>6</b>	<b>Anlage: Bewirtschaftungskostentabelle des Gutachterausschusses in Berlin</b>	<b>1810</b>
<b>§ 20 ImmoWertV Kapitalisierung und Abzinsung</b>		
<b>1</b>	<b>Kapitalisierung und Abzinsung .....</b>	<b>1813</b>
<b>2</b>	<b>Vervielfältiger (Barwertfaktor)</b>	
2.1	Allgemeines .....	1813
2.2	Nach- und vorschüssiger Vervielfältiger .....	1815
2.3	Unterjähriger Vervielfältiger .....	1817
<b>3</b>	<b>Diskontierungszinssatz (Barwertfaktor) .....</b>	<b>1819</b>
<i>Unterabschnitt 3: Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)</i>		
<b>Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens</b>		
<b>1</b>	<b>Anwendungsbereich</b>	
1.1	Allgemeines .....	1822
1.2	Ersatzbeschaffungs- und Reproduktionskosten .....	1824
1.3	Kosten und Wert .....	1824
1.4	Marktwertkonformes Sachwertverfahren .....	1825
1.5	Sachwertdominiertes Ertragswertverfahren .....	1826
<b>2</b>	<b>Grundzüge des Sachwertverfahrens</b>	
2.1	Sachwertverfahren nach ImmoWertV .....	1828

2.2 Sachwertverfahren nach BelWertV .....	1831
2.3 Sachwertverfahren in der steuerlichen Bewertung .....	1834
<b>3 Bodenwert</b>	
3.1 Verkehrswertermittlung .....	1837
3.2 Beleihungswertermittlung .....	1837
3.3 Steuerliche Bewertung .....	1837
<b>4 Herstellungskosten baulicher Anlagen (Gebäudesachwert)</b>	
4.1 Allgemeines .....	1838
4.2 Normalherstellungskosten .....	1839
4.3 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) .....	1868
<b>5 Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen (Aufwuchs)</b>	
5.1 Allgemeines .....	1887
5.2 Berücksichtigung des Wertanteils bei der Bodenwertermittlung .....	1887
5.3 Wertanteil von Außenanlagen .....	1889
<b>6 Vorläufiger Sachwert</b>	
6.1 Allgemeines .....	1900
6.2 Marktanpassung .....	1901
6.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	1902
<b>7 Verkehrswert (Marktwert)</b> .....	1903
 <b>§ 21 ImmoWertV Ermittlung des Sachwerts</b>	
<b>1 Übersicht (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	
1.1 Zusammensetzung des Sachwerts .....	1905
1.2 Sachwertbezogene Begriffe .....	1907
<b>2 Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	1908
<b>3 Ermittlung des Sachwerts baulicher Anlagen (Gebäudesachwert) nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV</b> .....	1909
<b>4 Ermittlung des Sachwerts baulicher und sonstiger Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)</b> .....	1909
<b>5 Ermittlung des Wertanteils besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</b> .....	1910
 <b>§ 22 ImmoWertV Herstellungskosten</b>	
<b>1 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)</b>	
1.1 Übersicht .....	1912
1.2 Mehrwertsteuer (MwSt.) .....	1913
<b>2 Normalherstellungskosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	
2.1 Allgemeines .....	1914
2.2 Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV) .....	1915
2.3 Bezugseinheit .....	1915
<b>3 Ermittlung der Herstellungskosten baulicher Anlagen</b>	
3.1 Allgemeines .....	1917

# Inhaltsverzeichnis

---

3.2	Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage von Normalherstellungskosten .....	1918
<b>4</b>	<b>Geschossebenenbezogene Normalherstellungskosten 2000</b>	
4.1	Allgemeines .....	1933
4.2	Kellergeschosse .....	1933
4.3	Vollgeschosse .....	1935
4.4	Dachgeschosse, Dachgeschossausbau und Spitzboden .....	1937
<b>5</b>	<b>Ermittlung der Herstellungskosten baulicher Anlagen nach Einzelkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV)</b>	
5.1	Verkehrswertermittlung .....	1942
5.2	Steuerliche Bewertung .....	1942
<b>6</b>	<b>Umrechnung von Normalherstellungskosten auf die Baupreisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV) .....</b>	<b>1943</b>
 <b>§ 23 ImmoWertV Alterswertminderung</b>		
<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1944</b>
<b>2</b>	<b>Alterswertminderung nach ImmoWertV</b>	
2.1	Relative Alterswertminderung .....	1945
2.1	Lineare Alterswertminderung .....	1946
<b>3</b>	<b>Alterswertminderung nach BelWertV .....</b>	<b>1947</b>
<b>4</b>	<b>Alterswertminderung in der steuerlichen Bewertung .....</b>	<b>1947</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>1948</b>

*Abschnitt 4 ImmoWertV:  
Schlussvorschrift*

<b>§ 24 ImmoWertV Inkrafttreten und Außerkrafttreten .....</b>	<b>1949</b>
--	-------------

## **Teil VI Verkehrswertermittlung besonderer Immobilienarten (Beispielfälle) (W. Kleiber)**

<b>1</b>	<b>Grundstücksmarkt nach Immobilientypologie</b>	
1.1	Übersicht .....	1959
1.2	Wohnimmobilien .....	1960
1.3	Gewerbeimmobilien .....	1961
<b>2</b>	<b>Wohnimmobilien</b>	
2.1	Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern im Sachwertverfahren .....	1962
2.2	Verkehrswertermittlung von Mehrfamilien-Wohnhäusern im Ertrags- und Sachwertverfahren .....	1976
2.3	Verkehrswertermittlung eines gemischt genutzten Grundstücks im Ertragswertverfahren .....	1985
2.4	Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen .....	1990
<b>3</b>	<b>Gewerbeimmobilien</b>	
3.1	Typologie von Gewerbeimmobilien .....	2045

3.2	Büroimmobilien .....	2048
3.3	Gewerbeparks .....	2069
3.4	Industrieimmobilien .....	2069
3.5	Logistikimmobilien .....	2071
3.6	Kiesgrube .....	2085
3.7	Gewerblich genutztes Altlastengrundstück .....	2089
3.8	Deponie .....	2095
<b>4</b>	<b>Handelsimmobilien</b>	
4.1	Typologie der Handelsimmobilien .....	2101
4.2	Lage .....	2103
4.3	Kennziffern für Handelsimmobilien .....	2111
4.4	Einzelhandelsimmobilien (Läden) .....	2123
4.5	Großflächige Handelsimmobilien .....	2135
<b>5</b>	<b>Sonderimmobilien</b>	
5.1	Typologie der Sonderimmobilien .....	2144
5.2	Hotel .....	2145
5.3	Alten- und Pflegeheim, Klinik .....	2181
5.4	Parkhaus .....	2210
5.5	Tankstelle .....	2222
<b>6</b>	<b>Freizeitimmobilien</b>	
6.1	Allgemeines .....	2227
6.2	Freizeitbad .....	2235
6.3	Multiplexkino .....	2236
6.4	Golfanlage .....	2241
6.5	Tennisanlage .....	2247
6.6	Reitanlage .....	2258
6.7	Stadien und Arenen .....	2261
<b>7</b>	<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	
7.1	Allgemeines .....	2262
7.2	Abgehender Gemeinbedarf .....	2264
7.3	Bleibender Gemeinbedarf .....	2277
7.4	Künftiger Gemeinbedarf .....	2288
<b>8</b>	<b>Bahnfläche</b>	
8.1	Allgemeine Grundsätze .....	2310
8.2	Entwicklungszustand und Zulässigkeit von Vorhaben .....	2312
8.3	Verkehrswertermittlung .....	2313
<b>9</b>	<b>Post- und Fernmeldewesen</b>	
9.1	Allgemeines .....	2318
9.2	Antennengrundstücke .....	2318
9.3	Abgehender Post- und Fernmeldebedarf .....	2320
<b>10</b>	<b>Flugplatz</b>	
10.1	Allgemeines .....	2323
10.2	Künftige Flughafenfläche .....	2324
10.3	Bleibende Flughafenfläche .....	2326
10.4	Abgehende Flughafenfläche .....	2336
<b>11</b>	<b>Kirchliche und kirchlichen Zwecken dienende Fläche</b>	
11.1	Allgemeines .....	2336

# Inhaltsverzeichnis

---

11.2 Wertermittlungsverfahren .....	2339
11.3 Symbolwert .....	2347
<b>12 Denkmalsgeschützte Bausubstanz</b>	
12.1 Allgemeines .....	2348
12.2 Zumutbarkeitsschwelle .....	2352
12.3 Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes .....	2361
12.4 Verkehrswertermittlung .....	2367
12.5 Schlösser, Burgen und Gutshäuser .....	2376
12.6 Denkmalschutz in der steuerlichen Bewertung .....	2382
<b>13 Soziale Wohnraumförderung</b>	
13.1 Allgemeines .....	2385
13.2 Wertermittlungsverfahren .....	2388

## **Teil VII Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen** (W. Kleiber/R. Fischer)

<b>1 Wertermittlung im Rahmen von Enteignungen</b>	
1.1 Enteignung und Entschädigung .....	2398
1.2 Planungsschaden .....	2402
1.3 Übernahmeanspruch .....	2414
1.4 Enteignung .....	2417
<b>2 Wertermittlung im Rahmen des Zugewinnausgleichs</b>	
2.1 Allgemeines .....	2453
2.2 Ermittlung des Anfangsvermögens .....	2456
2.3 Ermittlung des Endvermögens .....	2458
2.4 Wertermittlungsgrundsätze .....	2458
<b>3 Wertermittlung im Rahmen des Pflichtteilsanspruchs</b>	
3.1 Allgemeines .....	2466
3.2 Pflichtteilsanspruch bei land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben .....	2469
3.3 Pflichtteilsanspruch bei Unternehmen .....	2471
3.4 Pflichtteilsanspruch bei Nießbrauchsvorbehalt .....	2472

## **Teil VIII Städtebauliche Veranstaltungsgebiete (Sanierungsgebiete, städtebauliche Entwicklungsbereiche, Erhaltungssatzungen, Stadtumbausatzungen, Umlegungsgebiete)** (W. Kleiber)

<b>1 Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche</b>	
1.1 Allgemeines .....	2479
1.2 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften .....	2495
1.3 Steuerliche Vorschriften .....	2497
<b>2 Sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswert</b>	
2.1 Anwendungsbereich .....	2502
2.2 Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts .....	2511
2.3 Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerts .....	2522

2.4	Besonderheiten der Ermittlung sanierungs- oder entwicklungs- unbeeinflusster Grundstückswerte für bebaute Grundstücke .....	2533
<b>3</b>	<b>Neuordnungswert</b>	
3.1	Anwendungsbereich .....	2539
3.2	Ermittlung des Neuordnungswerts .....	2544
3.3	Wertermittlungsverfahren .....	2550
3.4	Besonderheiten der Ermittlung des Neuordnungswerts bebauter Grundstücke	2556
3.5	Verbilligte Grundstücksveräußerung .....	2557
<b>4</b>	<b>Ermittlung von Ausgleichsbeträgen</b>	
4.1	Erhebung von Ausgleichsbeträgen .....	2560
4.2	Ausgleichsbetragsermittlung nach Abschluss der Maßnahme .....	2577
4.3	Ermittlung des Anfangs- und Endwerts .....	2582
4.4	Besondere Ermittlungsverfahren .....	2592
4.5	Ausgleichsbetragsermittlung vor Abschluss der Gesamtmaßnahme .....	2632
4.6	Sonderregelung für die Endwertermittlung bebauter Grundstücke .....	2633
4.7	Sonderfälle .....	2639
4.8	Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1 BauGB) .....	2645
4.9	Beispiel eines Wertgutachtens zur Bemessung des Ausgleichsbetrags .....	2652
<b>5</b>	<b>Wertermittlung im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen</b>	
5.1	Allgemeines .....	2657
5.2	Verkehrswertermittlung .....	2661
<b>6</b>	<b>Wertermittlung im Geltungsbereich von Stadtumbausatzungen</b>	
6.1	Allgemeines .....	2665
6.2	Festlegung des Stadtumbaugebiets .....	2667
6.3	Planungsschaden .....	2667
<b>7</b>	<b>Wertermittlung in Umlegungsgebieten</b>	
7.1	Übersicht .....	2670
7.2	Typologie der Umlegungsverfahren .....	2671
7.3	Verfahrensablauf .....	2671
7.4	Einführung in die Umlegung; Begriffe .....	2674
7.5	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung in Umlegungsgebieten .....	2685
7.6	Steuerliche Behandlung .....	2703

## Teil IX     **Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken** (R. Fischer/W. Kleiber/J. Simon)

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	
1.1	Übersicht .....	2709
1.2	Eigentum .....	2714
1.3	Grundstücksgleiches Recht .....	2717
1.4	Baulast .....	2717
<b>2</b>	<b>Erbbaurecht</b>	
2.1	Allgemeines .....	2726
2.2	Inhalt von Erbbaurechten .....	2731
2.3	Erbbauzins .....	2733

# Inhaltsverzeichnis

---

2.4	Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten und erbaurechtbelasteten Grundstücken .....	2755
2.5	Wohnungs- und Teilerbbaurecht .....	2805
<b>3</b>	<b>Gesetzliche Beschränkungen</b>	
3.1	Übersicht .....	2806
3.2	Überbau .....	2807
3.3	Notweg .....	2818
3.4	Wassernutzungsrecht .....	2825
<b>4</b>	<b>Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter)</b>	
4.1	Übersicht .....	2826
4.2	Dienstbarkeit .....	2826
4.3	Verfügungs- und Erwerbsrecht .....	2903
4.4	Sicherungs- und Verwertungsrecht .....	2913

## Teil X Kreditwirtschaftliche Wertermittlung (K. Schröter)

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	2920
<b>2</b>	<b>Überblick über kreditwirtschaftliche Wertermittlungen</b>	
2.1	Anwender kreditwirtschaftlicher Wertermittlungen .....	2922
2.2	Gutachter in der Kreditwirtschaft .....	2925
2.3	Qualitätssicherung kreditwirtschaftlicher Wertermittlungen .....	2927
<b>3</b>	<b>Immobilien als Kreditsicherheit</b>	
3.1	Historische Entwicklung und aktueller Stand .....	2932
3.2	Kreditprozess und Bewertung der Immobiliensicherheit .....	2935
3.3	Funktionen von Markt- und Beleihungswert im Kreditprozess .....	2937
<b>4</b>	<b>Systematik der Beleihungswertermittlung nach BelWertV</b>	
4.1	Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze .....	2953
4.2	Vorlastenbereiche im Überblick .....	2961
4.3	Wertermittlungsverfahren .....	2966
4.4	Im Ausland belegene Objekte (Dritter Abschnitt BelWertV) .....	3023
4.5	Bewertungs- und Beleihungspraxis .....	3027
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung von Immobiliensicherheiten bei der Prüfung der Werthaltigkeit ausfallgefährdeter Forderungen</b> .....	3047
<b>6</b>	<b>Wertermittlung und Rating-Prozess</b>	
6.1	Begriff, Ziele und Merkmale des Immobilien-Geschäftsratings .....	3048
6.2	Markt- und Objektrating für Einzelobjekte und Portfolien .....	3054
6.3	Gutachter im Rating-Prozess .....	3063

## Teil XI Anhang (W. Kleiber)

<b>1</b>	<b>Sachverständigenwesen</b> .....	3068
1.1	Muster-Sachverständigenordnung (SVO) des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige einschließlich hierzu erlassener Richtlinien .....	3068
1.2	Honorar für Mietwertgutachten .....	3093

## Inhaltsverzeichnis

---

1.3	Muster eines Partnerschaftsgesellschaftsvertrags .....	3095
1.4	Anschriftenliste der Sachverständigenverbände .....	3097
<b>2</b>	<b>Statistischer Anhang</b> .....	<b>3103</b>
2.1	Bauland insgesamt, baureifes Land und Robauland .....	3103
2.2	Preisindex für Wohnungsmieten (NKM) in Deutschland im langfristigen Vergleich .....	3104
2.3	Verdienstindex .....	3105
2.4	Verbraucherpreisindex (VPI) .....	3106
2.5	Sterbetafel 2006/2008 für Deutschland des Statistischen Bundesamtes .....	3107
2.6	Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes .....	3111
2.7	Baupreisindizes, insbesondere für Wohngebäude in den Bundesländern .....	3117
<b>3.</b>	<b>Tabellen zur Zinseszins- und Rentenrechnung</b>	
3.1	Aufzinsungsfaktor $q^n$ .....	3130
3.2	Abschreibungsdivisor $(q^n - 1)/(q - 1)$ .....	3133
<b>Teil XII</b>	<b>Sachverzeichnis</b> .....	<b>3137</b>