

Inhalt

	Vorwort	19
Teil I	Rechtliche Grundlagen	21
1	Grundstücksrecht	23
1.1	Beleihungsobjekt	23
1.1.1	Grundstück	23
1.1.1.1	Bestimmung durch das Grundbuch	23
1.1.1.2	Dingliche Belastung	23
1.1.1.3	Bestandsveränderungen	23
1.1.2	Miteigentumsanteil	26
1.1.2.1	Exkurs: Keine Belastung von Gesamthandsanteilen	26
1.1.2.2	Wesen der Bruchteilsgemeinschaft	26
1.1.2.3	Entstehung der Bruchteilsgemeinschaft (Miteigentum)	27
1.1.2.4	Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft	27
1.1.3	Wohnungs-/Teileigentum	29
1.1.3.1	Wesen des Wohnungs-/Teileigentums	29
1.1.3.2	Begründung von Wohnungseigentum	30
1.1.3.3	Belastung des Wohnungseigentums	31
1.1.4	Erbbaurecht	31
1.1.4.1	Wesen des Erbbaurechts	31
1.1.4.2	Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	32
1.1.4.3	Untererbbaurecht	32
1.1.4.4	Begründung des Erbbaurechts	32
1.1.4.5	Zustimmung zur Belastung und Veräußerung	33
1.1.4.6	Erbbauzins	33
1.1.4.7	Heimfall	34
1.1.4.8	Erlöschen durch Zeitablauf (Beendigung)	35
1.1.5	Heimstätte	36
1.2	Kreditsicherung durch Grundpfandrechte	36
1.2.1	Wesen der Grundpfandrechte	36
1.2.2	Hypothek	36
1.2.3	Grundschild	37
1.2.4	Bestellung von Grundpfandrechten	37
1.2.5	Übertragung von Grundpfandrechten	37
1.2.5.1	Hypotheken	37
1.2.5.2	Grundschilden	37
1.2.6	Haftungsverband bei Grundpfandrechten	38
1.2.6.1	Erstreckung auf Bestandteile und Zubehör	38
1.2.6.2	Erstreckung auf Miet-, Pacht- und Versicherungsforderungen	40

1.3	Rang des Grundpfandrechts und dessen Berücksichtigung in der Zwangsversteigerung	41
1.3.1	Bedeutung des Rangs	41
1.3.2	Grundzüge des Zwangsversteigerungsverfahrens	41
1.3.2.1	Antragsberechtigung und Beschlagnahmewirkung	41
1.3.2.2	Rangklassen	42
1.3.2.3	Position des betreibenden Gläubigers	46
1.3.2.4	Auswirkungen auf vorrangige Rechte	47
1.3.2.5	Auswirkungen auf gleich- und nachrangige Rechte	48
1.3.2.6	Bewertungsregelungen des ZVG	50
1.3.2.7	Sonderregelungen zur Feststellung des geringsten Gebotes	52
1.3.3	Rechte in Abteilung II des Grundbuchs und ihre Auswirkungen auf die Beleihbarkeit des Grundstücks	52
1.3.3.1	Grunddienstbarkeiten	53
1.3.3.2	Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	57
1.3.3.3	Wohnungsrecht	60
1.3.3.4	Nießbrauch	61
1.3.3.5	Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	62
1.3.3.6	Erbbaurecht als Grundstücksbelastung	62
1.3.3.7	Reallasten	63
1.3.3.8	Altenteil	68
1.3.3.9	Vormerkung	71
1.3.3.10	Vorkaufsrecht	75
1.4	Unsichtbare Belastungen	77
1.4.1	Öffentliche Lasten	77
1.4.2	Gemeindliches Vorkaufsrecht	78
1.4.3	Exkurs: Altlasten	78
1.4.3.1	Definition	78
1.4.3.2	Pflicht zur Sanierung des Grundstücks	78
1.4.3.3	Kostentragungspflicht bei Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand	79
1.4.3.4	Verpflichtung zum Wertausgleich (öffentliche Last)	79
1.4.3.5	Möglichkeit zur Eintragung eines Bodenschutzlastvermerks	79
1.4.3.6	Ermittlung von Altlastengrundstücken	79
1.4.3.7	Beleihbarkeit	79
2	Bewertungs- und Beleihungsregelungen des Pfandbriefgesetzes und der Beleihungswertermittlungsverordnung	81
2.1	Bedeutung des Pfandbriefgesetzes und der Beleihungswertermittlungsverordnung	81
2.2	Exkurs: Rechtslage vor In-Kraft-Treten des Pfandbriefgesetzes	82
2.2.1	Unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen für die Kreditwirtschaft	82
2.2.2	Geschäftsbeschränkung für Hypothekenbanken	82

2.2.3	Regelungen des HBG für die Bewertung und Beleihung von Grundstücken	82
2.2.4	Abweichende Regelungen des ÖPG	83
2.3	Wesentliche Inhalte des Pfandbriefgesetzes und der Beleihungswertermittlungsverordnung	83
2.3.1	Pfandbriefgeschäft als Bankgeschäft	83
2.3.2	Regelungen zur Beleihung und Bewertung von Grundstücken	84
2.3.2.1	Übernahme des Vorsichtsprinzips aus dem HBG	84
2.3.2.2	Regelungen zum Schutz der Pfandbriefgläubiger	84
2.3.2.3	Leitbildfunktion der §§ 13, 14, 16 PfandBG	84
2.3.3	Anforderungen an das Bewertungsverfahren	85
2.3.3.1	Gutachten zur Ermittlung des Beleihungswerts	85
2.3.3.2	Objektbesichtigung	85
2.3.3.3	Anforderungen an die Gutachter	86
2.3.3.4	Erleichterungen bei überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden im Rahmen der Kleindarlehensgrenze	87
2.3.3.5	Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung	88
2.3.3.6	Sonstige organisatorische Maßnahmen	88
2.3.4	Beleihungsobjekte	89
2.3.4.1	Grundstücke	89
2.3.4.2	Miteigentumsanteile	89
2.3.4.3	Wohnungs- und Teileigentum	89
2.3.4.4	Erbbaurechte	90
2.3.4.5	Wohnungs- und Teilerbbaurechte	90
2.3.5	Pfandbriefbank als Grundpfandgläubiger	90
2.3.6	Beleihungswert	91
2.3.6.1	Ausschließliche Berücksichtigung dauernder Eigenschaften	92
2.3.6.2	Berücksichtigung wesentlicher Bestandteile und Zubehör	93
2.3.6.3	Nebeneinander von Sach- und Ertragswert	93
2.3.6.4	Berücksichtigung des Marktwerts	94
2.3.6.5	Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen	95
2.3.7	Beleihungsgrenze und Prinzip der ersten Rangstelle	95
2.3.7.1	Beleihungsgrenze von 60 Prozent des Beleihungswertes	95
2.3.7.2	Prinzip der Beleihung zur ersten Rangstelle	95
2.3.7.3	Vor- und gleichrangige Grundpfandrechte	96
2.3.7.4	Vor- und gleichrangige Rechte in Abteilung II	96
2.4	Bewertung der Neuregelung	96
2.4.1	Übertragung von Deckungsmassen	97
2.4.1.1	Insolvenzfestigkeit mittels Grundpfandregister	97
2.4.1.2	Betriebswirtschaftlicher Nutzen	98
2.4.2	Bedeutung der Beleihungswertermittlungsverordnung für das Immobilienkreditgeschäft	98
2.4.3	Auswirkungen auf öffentlich-rechtlich organisierte Institute	99

2.4.4	Auswirkungen auf privatrechtlich organisierte Universalbanken . . .	100
2.4.5	Auswirkungen auf Hypothekenbanken	100
2.5	Novelle des Pfandbriefgesetzes	101
3	Aufsichtsrechtliche Bewertungs- und Beleihungsregelungen	102
3.1	Aufsichtsrechtliche Anforderungen an Bewertung und Beleihung .	102
3.2	Realkreditbegriff im Aufsichtsrecht	102
3.3	Zulässigkeit des unechten Realkreditsplitting	103
3.4	Anrechnungserleichterung im Rahmen der Solvabilitätsverordnung	103
3.4.1	Vollständig durch Wohnimmobilien besicherter Kredit	104
3.4.1.1	Anforderungen an das Objekt	105
3.4.1.2	Beleihungswertermittlung durch unabhängigen Sachverständigen	107
3.4.1.3	Regelmäßige Wertüberwachung	110
3.4.1.4	Schriftliche Anweisungen zur Kreditvergabe	111
3.4.1.5	Angemessener Versicherungsschutz	111
3.4.2	Vollständig durch Gewerbeimmobilien besicherter Kredit	111
3.4.2.1	Anforderungen an das Objekt	111
3.4.2.2	Regelmäßige Wertüberwachung	113
3.5	Anrechnungserleichterungen im Rahmen der Großkreditvorschriften	115
3.5.1	Wohnwirtschaftliche Realkredite	115
3.5.1.1	Anforderungen an die Nutzung	115
3.5.1.2	Wahlmöglichkeit für Wertermittlung	116
3.5.1.3	Überwachungsturnus	116
3.5.1.4	Altbestandsregelung	116
3.5.2	Gewerbliche Realkredite	116
3.6	Privilegierung von Realkrediten nach §§ 15, 18 KWG	117
3.6.1	Privilegierung bei Unternehmensorgankrediten (§§ 15, 21 Abs.3 Nr.1 KWG)	117
3.6.2	Ausnahmen von der Offenlegungspflicht	117
3.6.2.1	... nach §§ 18, 21 Abs.3 Nr.1 KWG	117
3.6.2.2	... nach § 18 Satz 2 KWG	118
3.6.3	Ausnahme von der laufenden Offenlegung nach § 18 Satz 3 KWG .	118
4	Sparkassenrechtliche Bewertungs- und Beleihungsregelungen . .	120
4.1	Musterfassung der Beleihungsgrundsätze für Sparkassen	120
4.2	Entwicklung der Beleihungsgrundsätze in den einzelnen Verbandsgebieten	120
4.3	Exkurs: Rechtslage in Bayern	121
4.3.1	Beleihungsgrenze	121
4.3.2	Keine sparkassenrechtliche Unterscheidung zwischen Realkrediten und gesicherten Personalkrediten	122
4.3.3	Verweis auf den aufsichtsrechtlichen Beleihungswert	122
4.3.4	Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	123

4.3.5	Unbeglaubigte Abtretung von Briefrechten	123
Teil II	Beleihungswert und Wertschätzung	125
5	Wertermittlungsgrundsätze	127
5.1	Bewertungsmaßstäbe/Rechtsgrundlagen	127
5.1.1	Allgemeine Bewertungsnormen	127
5.1.2	Sparkassenspezifische Bewertungsgrundlagen	128
5.1.3	Bewertungsmaßstäbe für Kreditinstitute	129
6	Ermittlung des Beleihungswertes	131
6.1	Wesensmerkmale	131
6.1.1	Legaldefinition und Zielsetzung	131
6.1.2	Grund- und Hilfswerte	133
6.2	Ertragswert	134
6.2.1	Wesensmerkmale	134
6.2.2	Jahresrohertrag	136
6.2.2.1	Ermittlung des Jahresrohertrages	136
6.2.2.2	Jahresrohertrag bei Eigenheimen	137
6.2.2.3	Jahresrohertrag bei öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau	137
6.2.2.4	Jahresrohertrag bei Mietdarlehen und Mietvorauszahlungen	137
6.2.3	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	139
6.2.3.1	Verwaltungskosten	140
6.2.3.2	Instandhaltungskosten	140
6.2.3.3	Mietausfallwagnis	141
6.2.3.4	Modernisierungsrisiko	141
6.2.3.5	Pauschalierung des Bewirtschaftungskostenabzuges	142
6.2.3.6	Gegenüberstellung der Bewirtschaftungskosten nach BelWertV, WertVO/WertR und IDW PH 9522.1	144
6.2.4	Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes	145
6.2.5	Kapitalisierungsverfahren	146
6.2.5.1	Restnutzungsdauer	146
6.2.5.2	Kapitalisierungsfaktor	149
6.2.5.3	Kapitalisierungsfaktoren	151
6.2.6	Schematische Darstellung der Vorgehensweise bei der Ertragswertermittlung	156
6.3	Sachwert	157
6.3.1	Bodenwert	158
6.3.1.1	Ermittlung des Bodenwertes	158
6.3.1.2	Altlasten	159
6.3.2	Bauwert	161

6.3.2.1	Herstellungskosten	162
6.3.2.2	Sicherheitsabschlag	165
6.3.2.3	Berücksichtigung altersbedingter Wertminderungen	165
6.3.2.4	Baunebenkosten	169
6.3.2.5	Maschinen und Betriebseinrichtungen	169
6.3.2.6	Außenanlagen	170
6.3.2.7	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	170
6.3.2.8	Bauwert bei besonderen Bauweisen (Fertighäuser)	170
6.3.2.9	Schematische Darstellung der Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung	171
6.4	Vergleichswertverfahren	172
6.4.1	Systematische Einordnung	172
6.4.2	Ermittlung des Vergleichswertes	173
6.5	Kleindarlehensgrenze	173
6.6	Versicherungsschutz	175
6.7	Verkehrswert	177
6.7.1	Exkurs: Verkehrswert nach der Wertermittlungsverordnung (WertV)	179
6.7.1.1	WertV-Novellierung	179
6.7.1.2	Aufbau und Inhalt der WertV	180
6.7.1.3	Teil I WertV	181
6.7.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (Schematischer Überblick)	182
6.7.1.5	Teil II WertV	183
6.7.1.6	Vergleichswertverfahren – Grundstücksmarkt	183
6.7.1.7	Verkehrswertableitung	184
6.7.1.8	Teil III WertV	185
6.7.1.9	Teil IV WertV	186
6.7.2	Verkehrswert und Beleihungswert	189
6.7.3	Verkehrswert in der Zwangsversteigerung	190
6.8	Sonstige Anhaltswerte	192
6.8.1	Versicherungswert	192
6.8.2	Einheitswert	193
6.9	Bewertung von Auslandsimmobilien	193
6.9.1	Beleihungen im Ausland nach der BelWertV	195
6.9.2	Nationale und internationale Zertifizierungsverfahren	197
6.9.2.1	Hyp Zert GmbH – Arrondierung	197
6.9.2.2	Ziele der Hyp Zert GmbH	198
6.9.2.3	Euronorm-Zertifizierung	198
6.9.2.4	Zertifizierungsanerkennung	199
7	Wertschätzung	201
7.1	Schätzungsgrundlagen	201
7.2	Förmliche Schätzung	202
7.2.1	Schätzungsbefugnis	202
7.2.2	Unabhängigkeit der Schätzer	207

7.2.3	Objektbesichtigung	211
7.2.4	Erleichterungen im Kleindarlehenbereich	212
7.3	Praxishinweise und -beispiele zur Grundstückswertermittlung	215
7.3.1	Wertermittlungsvordrucke der Sparkassen-Finanzgruppe	215
7.3.2	Beispiel Beleihungswertberechnung	215
8	Beleihungswertfestsetzung	219
8.1	Zuständigkeit	219
8.2	Ortskenntnis	220
9	Beleihungsgrenze und Rangstelle	221
9.1	Beleihungsgrenze	221
9.1.1	Regulärer Beleihungsraum	221
9.1.2	Überschreitungsmöglichkeiten	222
9.1.3	Gewerbliche Sondergrenze	222
9.1.4	Rangstelle	222
Teil III	Beleihungsfähige Objekte – Grundstücks-/Nutzungsarten	225
10	Legaldefinition	227
11	Bewertung und Beleihung von Hausgrundstücken	228
11.1	Klassifizierungsmerkmale	228
11.2	Gleichgestelltes Wohnungseigentum und Erbbaurecht	228
12	Beleihung von Baugrundstücken	229
12.1	Klassifizierungsmerkmale	229
12.2	Beleihungsausnahme	229
12.3	Beleihungsrisiken	230
12.4	Beleihungswert	230
13	Bewertung und Beleihung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	231
13.1	Klassifizierungsmerkmale	231
13.2	Wirtschaftliche Sonderfaktoren	231
13.3	Beleihungswertermittlung	232
13.3.1	Ertragswert	232
13.3.2	Bau- und Bodenwert	232
13.3.3	Schätzwesen	233
13.4	Beleihung von Waldungen	233

14	Bewertung und Beleihung von gewerblich genutzten Grundstücken	234
14.1	Klassifizierungsmerkmale	234
14.2	Gleichgestellte Grundstücke	234
14.2.1	Erbbaurechte	234
14.2.2	Soziale und karitative Grundstücksnutzung	234
14.3	Beleihungsbeschränkungen (Abbaugrundstücke)	235
14.4	Beleihungswert	236
14.4.1	Ertragswert	236
14.4.2	Bauwert	237
14.5	Gewerbliche Sondereinzelgrenze	237
15	Bewertung und Beleihung von gemischt genutzten Grundstücken	239
15.1	Klassifizierungsmerkmale	239
15.2	Beleihungswert	239
16	Beleihung von Bruchteilseigentum an Grundstücken	240
16.1	Klassifizierungsmerkmale	240
16.2	Beleihungsvoraussetzungen	240
17	Bewertung und Beleihung von Wohnungs- und Teileigentum	242
17.1	Wesensmerkmale	242
17.1.1	Legaldefinition	242
17.1.2	Sparkassenrechtliche Beleihbarkeit	242
17.2	Beleihungswertermittlung	243
17.2.1	Wohnungseigentum	243
17.2.2	Teileigentum	244
17.2.3	Sonderfaktoren	245
17.3	Praxisbeispiel	245
17.3.1	Ausgangssituation	245
17.3.2	Lösungsvorschlag mit Erläuterungen	246
18	Bewertung und Beleihung von Erbbaurechten	248
18.1	Wesensmerkmale	248
18.1.1	Legaldefinition	248
18.1.2	Erbbauinhalte zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten	248
18.1.3	Erbbauzins	249
18.1.4	Grundbuch und Rangstelle	249
18.1.5	Beleihung des Erbbaurechtes	250
18.1.6	Laufzeit	250
18.1.7	Beendigung (Heimfall)	251
18.2	Beleihungsmaßstäbe	252
18.2.1	Sparkassenrechtliche Entwicklung	252

18.2.2	Beleihungsvoraussetzungen	252
18.2.3	Beleihungswertermittlung	254
18.2.3.1	Vergleichswertermittlung	254
18.2.3.2	Finanzmathematische Methode	255
18.2.3.3	Beleihungswertermittlung im vereinfachten Verfahren bei Kleindarlehen	260
19	Bewertung und Beleihung von Reichsheimstätten	262
19.1	Wesensmerkmale	262
19.1.1	Legaldefinition	262
19.1.2	Reichsheimstättenvermerk	262
19.2	Beleihungsvoraussetzungen	262
19.3	Gesetzesaufhebung	263
20	Anhang zum Teil III	264
20.1	Übersicht	264
20.2	Beleihungsgrundsätze für Sparkassen (Beleihung von Grundstücken) – Musterfassung –	264
20.3	Wertermittlung für Hausgrundstücke	270
20.4	Wertermittlung für Hausgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke (Kombivordruck)	274
Teil IV	Die Anwendung »Verwaltung von Vermögensobjekten und Sicherheiten« der Finanz Informatik	281
21	Verwaltung von Vermögensobjekten und Sicherheiten (VVS)	283
22	Die Immobilie mit Beleihungswertberechnung sowie Belastungen, Abreden und Obligo in VVS	285
Teil V	Praxisbeispiele	297
23	Hinweise mit ausgewählten Beispielen zur Beleihungswertermittlung bei den einzelnen Nutzungsarten	299
23.1	Grundstücksgleiche und -ähnliche Rechte	299
23.1.1	Erbbaurecht	299
23.1.1.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	299
23.1.1.2	Erläuterungen zum Bauwert	299
23.1.1.3	Erläuterungen zum Ertragswert	299
23.1.1.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	300
23.1.2	Wohnungserbbaurecht	300

23.1.2.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	300
23.1.2.2	Erläuterungen zum Bauwert	300
23.1.2.3	Erläuterungen zum Ertragswert	300
23.1.2.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	301
23.1.3	Teilerbbaurecht	306
23.1.3.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	306
23.1.3.2	Erläuterungen zum Bauwert	306
23.1.3.3	Erläuterungen zum Ertragswert	306
23.1.3.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	306
23.1.4	Wohnungseigentum	310
23.1.4.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	310
23.1.4.2	Erläuterungen zum Bodenwert	311
23.1.4.3	Erläuterungen zum Bauwert	311
23.1.4.4	Erläuterungen zum Ertragswert	311
23.1.4.5	Erläuterungen zum Verkehrswert	312
23.1.5	Teileigentum	316
23.1.5.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	316
23.1.5.2	Erläuterungen zum Bodenwert	316
23.1.5.3	Erläuterungen zum Bauwert	316
23.1.5.4	Erläuterungen zum Ertragswert	317
23.1.5.5	Erläuterungen zum Verkehrswert	317
23.1.6	Heimstätte	322
23.1.7	Bruchteileigentum	322
23.2	Unbebaute Grundstücke	322
23.2.1	Bauerwartungsland	322
23.2.1.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	322
23.2.1.2	Erläuterungen zum Bodenwert	322
23.2.1.3	Erläuterungen zum Ertragswert	323
23.2.1.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	323
23.2.2	Naturschutzgebiet	323
23.2.2.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	323
23.2.2.2	Erläuterungen zum Bodenwert	323
23.2.2.3	Erläuterungen zum Ertragswert	323
23.2.2.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	324
23.2.3	Baugrundstücke mit wohnwirtschaftlicher Nutzung	324
23.2.3.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	324
23.2.3.2	Erläuterungen zum Bodenwert	324
23.2.3.3	Erläuterungen zum Verkehrswert	324
23.2.4	Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung (auch Lagerplatz)	324
23.2.4.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	324
23.2.4.2	Erläuterungen zum Bodenwert	325
23.2.4.3	Erläuterungen zum Ertragswert	325
23.2.4.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	325
23.2.5	Baugrundstücke mit gemischter Nutzung	325

23.2.5.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	325
23.2.5.2	Erläuterungen zum Bodenwert	326
23.2.5.3	Erläuterungen zum Ertragswert	326
23.2.5.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	326
23.2.6	Baugrundstücke mit sonstiger Nutzung	326
23.2.7	Ausbeutungsfähige Grundstücke – Sand- und Kiesgrube, Steinbruch, Bergbau	327
23.2.7.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	327
23.2.7.2	Erläuterungen zum Bodenwert	327
23.2.7.3	Erläuterungen zum Ertragswert	328
23.2.7.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	328
23.2.8	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Grün- und Ackerland	328
23.2.8.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	328
23.2.8.2	Erläuterungen zum Bodenwert	328
23.2.8.3	Erläuterungen zum Ertragswert	329
23.2.8.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	329
23.2.9	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Wald	329
23.2.9.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	329
23.2.9.2	Erläuterungen zum Bodenwert	329
23.2.9.3	Erläuterungen zum Ertragswert	329
23.2.9.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	330
23.2.10	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Teichwirtschaft	330
23.2.10.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	330
23.2.10.2	Erläuterungen zum Bodenwert	330
23.2.10.3	Erläuterungen zum Ertragswert	330
23.2.10.4	Erläuterungen zum Verkehrswert	330
23.3	Bebaute Grundstücke	331
23.3.1	Hausgrundstücke (eigengenutzter Wohnungsbau)	331
23.3.1.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	331
23.3.1.2	Erläuterungen zum Bodenwert	331
23.3.1.3	Erläuterungen zum Bauwert	331
23.3.1.4	Erläuterungen zum Ertragswert	331
23.3.1.5	Erläuterungen zum Verkehrswert	332
23.3.2	Renditeobjekte (vermieteter Wohnungsbau)	340
23.3.2.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	340
23.3.2.2	Erläuterungen zum Bodenwert	340
23.3.2.3	Erläuterungen zum Bauwert	340
23.3.2.4	Erläuterungen zum Ertragswert	340
23.3.2.5	Erläuterungen zum Verkehrswert	340
23.3.3	Sozialer Wohnungsbau	345
23.3.4	Gewerblich genutzte Grundstücke – Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie verpachtete gewerblich genutzte Grundstücke	345
23.3.4.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	345

23.3.4.2	Erläuterungen zum Bodenwert	345
23.3.4.3	Erläuterungen zum Bauwert	346
23.3.4.4	Erläuterungen zum Ertragswert	346
23.3.4.5	Erläuterungen zum Verkehrswert	346
23.3.5	Gemischt genutzte Grundstücke	351
23.3.5.1	Allgemeine Hinweise zur Nutzungsart	351
23.3.5.2	Erläuterungen zum Bodenwert	351
23.3.5.3	Erläuterungen zum Bauwert	351
23.3.5.4	Erläuterungen zum Ertragswert	351
23.3.5.5	Erläuterungen zum Verkehrswert	351
24	Kriterien für die Wertfindung	352
24.1	Energiepass (Energieausweis)	352
24.2	Lage der Grundstücke	352
24.2.1	Eckgrundstück	352
24.2.2	Sonneneinstrahlung	353
24.2.3	Lärm und Geruch	353
24.2.4	Zufahrtsmöglichkeit	353
24.3	Bautechnische Grundlagen	353
	Literaturverzeichnis	355
	Abbildungsverzeichnis	357
	Tabellenverzeichnis	359
	Stichwortverzeichnis	361