

Schnellübersicht

Teil I	Rechtsgrundlagen	19
Teil II	Sachverständigenwesen	51
	Sachverständiger	56
	Gutachten	182
	Grundbuch und Liegenschaftskataster	224
	Flächen und Volumina baulicher Anlagen.....	236
Teil III	Gutachterausschusswesen (Wertermittlungsrecht nach BauGB)	265
Teil IV	Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV	457
	Vergleichswertverfahren	1353
	Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren)	1567
	Ertragswertverfahren	1717
	Prognoseorientiertes Ertragswertverfahren (<i>Discounted Cash Flow</i> Verfahren)	1742
	Sachwertverfahren.....	2009
Teil V	Verkehrswertermittlung besonderer Immobilienarten	2217
Teil VI	Verkehrswertermittlung bei städtebaulichen Maßnahmen	2569
	Enteignung	2576
	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	2634
	Umlegungsgebiete	2807
	Erhaltungsgebiete	2841
	Stadtumbausatzung.....	2851
Teil VII	Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen	2857
	Zugewinnausgleich.....	2859
	Pflichtteilsanspruch	2885
Teil VIII	Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen	2895
Teil IX	Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen der Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV	3141
Teil X	Anhang	3253
Teil XI	Sachverzeichnis	3269

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur neunten Auflage	6
Teil I Rechtsgrundlagen	
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen	21
Teil II Sachverständigenwesen	
1 Sachverständiger	56
2 Gutachten	182
3 Grundbuch und Liegenschaftskataster	224
4 Flächen und Volumina baulicher Anlagen	236
Teil III Gutachterausschusswesen und Verkehrswert (§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch – BauGB)	
1.1 Wertermittlungsrecht des Bundes	267
1.2 Wertermittlungsrecht der Länder	275
§ 192 Gutachterausschuss	
1 Übersicht	277
2 Aufgaben, Bildung und Eigenschaften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (§ 192 Abs. 1 BauGB)	279
3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses (§ 192 Abs. 2 BauGB)	283
4 Bestellung und Abberufung von Gutachtern	288
5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (§ 192 Abs. 4 BauGB)	290
6 Geheimhaltungspflicht	292
7 Befangenheit von Gutachtern und deren Ablehnung	295
8 Haftung des Gutachterausschusses	296
9 Entschädigung von Mitgliedern des Gutachterausschusses	297
10 Gebühren des Gutachterausschusses	298
11 Rechts- und Dienstaufsicht	307
§ 193 BauGBAufgaben des Gutachterausschusses	
1 Übersicht	309
2 Gutachtenerstattung (Abs. 1 und 2)	311
3 Rechtsnatur der von den Gutachterausschüssen erstatteten Gutachten (§ 193 Abs. 3 BauGB)	323
4 Übersendungspflicht an die Eigentümer (§ 193 Abs. 4 BauGB)	324
5 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB)	325
6 Weitere Aufgaben	332

Inhaltsverzeichnis

§ 194 BauGB Verkehrswert	
1 Allgemeines	335
2 Normative Vorgaben für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	336
3 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	350
4 Verkehrswerte in anderen Rechtsbereichen	351
5 Ausländische Definitionen des Verkehrswerts bzw. Marktwerts (<i>Market Value</i>)	383
§ 195 BauGB Kaufpreissammlung	
1 Übersicht und allgemeine Grundsätze	391
2 Übersendungspflichten von Grundstückskauf- und -tauschverträgen (§ 195 Abs. 1 BauGB)	393
3 Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 2 und 3 BauGB)	397
4 Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen	415
§ 196 BauGB Bodenrichtwerte	
1 Bodenrichtwert	416
2 Publizität der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB)	421
3 Bodenrichtwertübersicht	422
§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses	
1 Übersicht	425
2 Umfang der Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197 Abs. 1 BauGB) ..	427
3 Amtshilfe	429
4 Rechtsmittel	432
§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss	
1 Übersicht	433
2 Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse oder Zentraler Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 1 BauGB)	434
3 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses und der Zentralen Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 2 BauGB)	439
§ 199 BauGB Ermächtigungen	
1 Übersicht	444
2 Ermächtigung der Bundesregierung (§ 199 Abs. 1 BauGB)	444
3 Ermächtigungen der Landesregierungen (§ 199 Abs. 2 BauGB)	449

Teil IV Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung	
1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	460
<i>Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze</i>	
§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich	
1 Anwendungsbereich	533
2 Anwendung der Verordnung auf Grundstücke, Grundstücksbestandteile und Zubehör (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV)	540
3 Anwendung der Verordnung auf Grundstücksrechte (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	554
4 Anwendung der Verordnung auf nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	562
§ 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung	
1 Zustand und allgemeine Wertverhältnisse	563
2 Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV)	566
§ 3 ImmoWertV Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	
1 Wertermittlungsstichtag (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)	569
2 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)	571
§ 4 ImmoWertV Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	
1 Übersicht	575
2 Qualitätsstichtag (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)	575
3 Zustand (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)	582
4 Besonderheiten der Zustandsqualifizierung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	583
§ 5 ImmoWertV Entwicklungszustand	
1 Allgemeines	591
2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	596
3 Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	654
4 Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)	661
5 Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	664
6 Sondernutzungen	690
7 Schutzgebiete	692
8 Gartenland	709
9 Abbauland	722
10 Wasserfläche	756
11 Erneuerbare Energien	763

Inhaltsverzeichnis

§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale		
1	Allgemeines	767
2	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	768
3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	808
4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)	812
5	Lage (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	814
6	Lärm	819
7	Geruchsimmission	855
8	Staubimmission	857
9	Erschütterungen	857
10	Elektrosmog	858
11	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV) ...	863
12	Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)	889
§ 7 ImmoWertV Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse		
1	Übersicht	926
2	Allgemeiner Grundsatz (§ 7 Satz 1 ImmoWertV)	930
3	Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 7 Satz 2 ImmoWertV)	930
4	Rechtsprechungsübersicht	935
5	Ungewöhnliche Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen	938
6	Verrentung von Kaufpreisen; Leib- und Zeitrente	939
§ 8 ImmoWertV Ermittlung des Verkehrswerts		
1	Übersicht	953
2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	963
3	Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	1000
4	Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)	1007
5	Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	1011
6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	1014
7	Anlagen	1138
<i>Abschnitt 2 ImmoWertV: Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten</i>		
§ 9 ImmoWertV Grundlagen der Ermittlung		
1	Rechtsgrundlagen	1147
2	Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse	1148
3	Allgemeine Grundsätze der Ableitung	1150
4	Fortschreibung	1152
5	Veröffentlichung	1152
§ 10 ImmoWertV Bodenrichtwerte		
1	Allgemeines	1157
2	Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV)	1171
3	Darstellung von Bodenrichtwerten bei ihrer Veröffentlichung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)	1176
4	Automatisierte Form (§ 10 Abs. 3 ImmoWertV)	1192
5	Adressen und Bodenrichtwerte im Internet	1192

§ 11 ImmoWertV Indexreihen		
1	Übersicht	1194
2	Anwendung von Indexreihen (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV)	1195
3	Indexreihe (§ 11 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	1196
4	Indexreihen (§ 11 Abs. 4 ImmoWertV)	1198
5	Kaufwertestatistiken	1208
6	Immobilienindizes	1210
§ 12 ImmoWertV Umrechnungskoeffizienten		
1	Übersicht	1211
2	Anwendung von Umrechnungskoeffizienten	1211
3	Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	1213
4	Fortschreibung von Umrechnungskoeffizienten	1214
§ 13 ImmoWertV Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke		
1	Übersicht	1215
2	Anwendung von Vergleichsfaktoren (§ 13 Satz 1 ImmoWertV)	1216
3	Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 13 Satz 2 ImmoWertV)	1217
4	Ertragsfaktor	1221
5	Gebäudefaktor	1226
6	Anlagen	1230
§ 14 ImmoWertV Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze		
1	Übersicht	1248
2	Funktion der Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV)	1248
3	Marktanpassungsfaktoren (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV)	1250
4	Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	1251
5	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	1282
6	Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)	1291
7	Anlagen	1336
 <i>Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren</i> 		
<i>Unterabschnitt 1: Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)</i>		
Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens		
1	Anwendungsbereich	1356
2	Grundzüge des Vergleichswertverfahrens	1361
3	Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke	1404
4	Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens	1440
5	Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	1453
6	Deduktive Bodenwertermittlung	1559

Inhaltsverzeichnis

§ 15 ImmoWertV Ermittlung des Vergleichswerts

1	Überblick	1621
2	Ermittlungsgrundlagen	1623
3	Berücksichtigung von Abweichungen (intertemporärer und qualitativer Abgleich)	1626
4	Ableitung des Verkehrswerts	1627

§ 16 ImmoWertV Ermittlung des Bodenwerts

1	Allgemeines	1631
2	Allgemeine Grundsätze der Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke	1639
3	Bodensondierung bei übergroßen Grundstücken (Übergröße)	1654
4	Bodenwertanteil am Gesamtwert bebauter Grundstücke	1663
5	Kaufpreisaufteilung in der steuerlichen Bewertung	1667
6	Bodenrichtwertverfahren (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV)	1673
7	Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV)	1673
8	Liquidationswertverfahren/Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV)	1674
9	Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)	1699

Unterabschnitt 2:

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens

1	Anwendungsbereich	1719
2	Grundzüge der Ertragswertverfahren	1767
3	Finanzmathematische Grundlagen	1842

§ 17 ImmoWertV Ermittlung des Ertragswerts

1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)	1850
2	Allgemeines Ertragswertverfahren (Standardverfahren nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV)	1860
3	Mehrperiodisches Ertragswertverfahren	1863
4	Ertragswertermittlung nach Runge	1868

§ 18 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag

1	Reinertrag und Rohertrag	1872
2	Marktüblich erzielbarer Reinertrag	1877

§ 19 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten

1	Allgemeines	1949
2	Marktüblich entstehende Bewirtschaftungskosten (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV)	1952
3	Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten	1957
4	Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten	1958

§ 20 ImmoWertV Kapitalisierung und Abzinsung

1	Kapitalisierung und Abzinsung	2000
2	Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)	2000
3	Barwertfaktor für die Abzinsung (Diskontierungsfaktor)	2007
4	Aufzinsung (Aufzinsungsfaktor)	2007

*Unterabschnitt 3:
Sachwertverfahren
(§§ 21 bis 23 ImmoWertV)*

Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens

1	Anwendungsbereich	2011
2	Verfahrensübersicht	2020
3	Grundzüge des Sachwertverfahrens	2037
4	Beispiel	2132
5	Sonderfälle	2141
6	Anhang	2150
§ 21 ImmoWertV Ermittlung des Sachwerts		
1	Übersicht (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV)	2185
2	Ermittlung des Bodenwerts	2188
3	Ermittlung des Sachwerts baulicher Anlagen (Gebäudesachwert) nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV	2189
4	Ermittlung des Sachwerts baulicher und sonstiger Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)	2189
5	Ermittlung des Wertanteils besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	2190
§ 22 ImmoWertV Herstellungskosten		
1	Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)	2192
2	Normalherstellungskosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)	2196
3	Ermittlung der Herstellungskosten baulicher Anlagen	2200
4	Ermittlung der Herstellungskosten baulicher Anlagen nach Einzelkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV)	2203
5	Umrechnung von Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV)	2203
§ 23 ImmoWertV Alterswertminderung		
1	Allgemeines	2205
2	Alterswertminderung nach ImmoWertV	2206
3	Alterswertminderung nach BelWertV	2209
4	Alterswertminderung in der steuerlichen Bewertung	2210
5	Anlagen	2210

*Abschnitt 4 ImmoWertV:
Schlussvorschrift*

§ 24 ImmoWertV Inkrafttreten und Außerkrafttreten	2214
--	-------------

Inhaltsverzeichnis

Teil V Verkehrswertermittlung besonderer Immobilienarten (Beispielfälle)

1	Grundstücksmarkt nach Immobilientypologie	2226
2	Wohnimmobilien	2227
3	Gewerbeimmobilien	2299
4	Handelsimmobilien	2348
5	Sonderimmobilien	2380
6	Freizeitimmobilien	2450
7	Gemeinbedarfsfläche	2472
8	Bahnfläche	2521
9	Post- und Fernmeldewesen	2522
10	Flugplatz	2522
11	Kirchliche und kirchlichen Zwecken dienende Fläche	2522
12	Denkmalgeschützte Bausubstanz	2532

Teil VI Verkehrswertermittlung bei städtebaulichen Maßnahmen

1	Wertermittlung enteignungsbetroffener Grundstücke	2576
2	Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	2634
3	Umlegungsgebiete	2807
4	Städtebauliche Erhaltungssatzungen	2841
5	Stadtumbausatzung	2851

Teil VII Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen

1	Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen	2859
2	Wertermittlung im Rahmen des Pflichtteilsanspruchs	2885

Teil VIII Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken

1	Vorbemerkungen	2900
2	Erbbaurecht	2918
3	Gesetzliche Beschränkungen	3002
4	Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter)	3026

**Teil IX Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen der
Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV**

1	Vorbemerkungen zur Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)....	3144
2	Beleihungsgrenze	3155
3	Lasten und Beschränkungen in der Beleihungswertermittlung	3156
4	Versicherungspflicht	3168
5	Rechtsgrundlagen der Beleihungswertermittlung im Einzelnen	3170
§ 1	BelWertV Anwendungsbereich	3170
§ 2	BelWertV Gegenstand der Wertermittlung	3170
§ 3	BelWertV Grundsatz der Beleihungswertermittlung	3171
§ 4	BelWertV Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts	3175
§ 5	BelWertV Gutachten	3182
§ 6	BelWertV Gutachter	3182
§ 7	BelWertV Unabhängigkeit des Gutachters	3182
§ 8	BelWertV Grundlagen der Ertragswertermittlung	3186
§ 9	BelWertV Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage	3186
§ 10	BelWertV Rohertrag	3190
§ 11	BelWertV Bewirtschaftungskosten	3206
§ 12	BelWertV Kapitalisierung der Reinerträge	3211
§ 13	BelWertV Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen	3216
§ 14	BelWertV Grundlagen der Sachwertermittlung	3223
§ 15	BelWertV Bodenwert	3224
§ 16	BelWertV Wert der baulichen Anlage	3226
§ 17	BelWertV Wertminderung wegen Alters	3226
§ 18	BelWertV Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	3231
§ 19	BelWertV Ermittlung des Vergleichswerts	3235
§ 20	BelWertV Bauland	3237
§ 21	BelWertV Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte	3239
§ 22	BelWertV Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	3244
§ 23	BelWertV Maschinen und Betriebseinrichtungen	3247
§ 24	BelWertV Wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen	3249
§ 25	BelWertV Beleihungen im Ausland	3250
§ 26	BelWertV Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung	3251

Teil X Anhang

Tabellen und Faktoren	3253
Sachverzeichnis	3269