

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**

*Abschnitt 1 ImmoWertV:
Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und
allgemeine Verfahrensgrundsätze*

§ 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	Elektromog	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

Abschnitt 2 ImmoWertV:

Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

§ 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	Gebäudedefaktor	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	Erbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	1282
6	Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)	1291
7	Anlagen	1336

*Abschnitt 3 ImmoWertV:
Wertermittlungsverfahren*

*Unterabschnitt 1:
Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)*

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 abbruchrächtiger Bausubstanz (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV)	1674
9	Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)	1699
<i>Unterabschnitt 2:</i> <i>Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)</i>		
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
--	--	-------------

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