

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zehnten Auflage	5
Fachspezifisches Abkürzungsverzeichnis	27
Schrifttumshinweise	29

Teil I

Gesetzliche Grundlagen

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Fassung ab 01.01.2022)	33
--	----

Teil II

Erläuterungen

1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21)	110
1.1 Allgemeines	110
1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung)	143
1.3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	167
1.4 Ergänzende Wertermittlungsrichtlinien	188
1.5 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)	191
2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen	199

Teil 1

Allgemeines

Abschnitt 1

Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung

§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich, Wertermittlungsobjekt	199
1 Anwendungsbereich (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV)	200
1.1 ImmoWertV	200
1.2 BelWertV	203
1.3 Steuerliche Bewertung	203
2 Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	210
2.1 Grundstück und Grundstücksteil	210
2.2 Wirtschaftliche Einheit	216
2.3 Bestandteile des Grundstücks	219
3 Anwendung der Verordnung auf grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	229
4 Anwendung der Verordnung auf nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte	229
§ 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung	231
1 Grundlagen der Wertermittlung	233
2 Allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV)	234
2.1 Allgemeines	234
2.2 Wirtschaftliche Entwicklungen des Gebiets	235
2.3 Demographische Entwicklungen des Gebiets	235
3 Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV)	237
3.1 Allgemeines	237
3.2 Tatsächlich ausgeübte Nutzung	238
3.3 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt und -beschaffenheit	240
3.4 Art und Zustandsmerkmale baulicher Anlagen	240
4 Wertermittlungstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)	256
4.1 Allgemeines	256
4.2 Retroperspektive Wertermittlung	256

5	Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)	258
5.1	Allgemeines	258
5.2	Identität von Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	260
5.3	Unterschiedlicher Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	261
 <i>Abschnitt 2</i> <i>Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen</i>		
§ 3 ImmoWertV	Entwicklungszustand; sonstige Flächen	265
1	Allgemeines	269
1.1	Regelungsübersicht und allgemeine Zielsetzung	269
1.2	Systematik der Regelung	270
2	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)	274
2.1	Vorbemerkungen	274
2.2	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft	286
2.3	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	321
2.4	Hofstelle, Hofanschlussflächen, hofnahe und -ferne Flächen	329
3	Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)	334
3.1	Materielle Definition	334
3.2	Stand der Bauleitplanung	339
3.3	Städtebauliche Entwicklungen	340
3.4	Einer Bauerwartung entgegenstehende Gegebenheiten	341
3.5	Bauerwartung in der steuerlichen Bewertung	341
4	Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV)	342
4.1	Materielle Definition	342
4.2	Brutto- und Nettorohbauland	343
4.3	Bauliche Nutzung	343
4.4	Besonderheiten für Umlegungsgebiete	345
5	Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)	345
5.1	Materielle Definition	345
5.2	Baureife begründende rechtliche Gegebenheiten	351
5.3	Der Baureife entgegenstehende rechtliche Gegebenheiten	360
5.4	Außenbereich	364
6	Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)	374
7	Hutungen, Öd-, Un- und Geringstland, Gräben, Wege	375
7.1	Allgemeines	375
7.2	Hutung	375
7.3	Ödland	375
7.4	Unland	375
7.5	Geringstland	375
7.6	Gräben	376
7.7	Wege	376
8	Schutzgebiete	377
8.1	Allgemeines	377
8.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen	378
8.3	Landschafts- oder Naturschutzgebiete (Flora-Fauna-Habitat)	383
8.4	Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Heilquellengebiet	387
8.5	Lärmschutzgebiet	396
9	Gartenland	396
9.1	Allgemeines	396
9.2	Kleingarten	397
9.3	Sonstiges Gartenland	404
10	Abbauland	409
10.1	Allgemeines	409
10.2	Grundeigene und bergfreie Bodenschätze	412
10.3	Verkehrswertermittlung	420
10.4	Bergschaden	430
11	Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	443
11.1	Allgemeines	443
11.2	Windenergieanlagen	443
11.3	Biogasanlagen	444
11.4	Solar- und Photovoltaikanlagen	445

Inhaltsverzeichnis

§ 4 ImmoWertV	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	447
1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV	448
1.1	Übersicht	448
1.2	Baujahr und Alter der baulichen Anlagen	450
1.3	Gesamtnutzungsdauer (Nutzungsdauer)	450
1.4	Restnutzungsdauer	455
2	Abschätzung der Restnutzungsdauer bei Gebäudemix	481
3	Gesamt- und Restnutzungsdauer in der steuerlichen Bewertung	490
3.1	Allgemeines	490
3.2	Gebäudemix in der steuerlichen Bewertung	494
4	Typisierte Restnutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 EStG	497
§ 5 ImmoWertV	Weitere Grundstücksmerkmale	499
1	Allgemeines	501
2	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung	502
2.1	Allgemeines	502
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	503
2.3	Art der baulichen Nutzung	511
2.4	Maß der baulichen Nutzung (Rechtliche Grundlagen)	520
2.5	Bauweise	545
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche	546
2.7	Abstandstiefe	547
2.8	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB	547
2.9	Außenbereich nach § 35 BauGB	548
2.10	Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsbereiche	548
2.11	Sonstige öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Vorschriften	548
2.12	Bestandsschutz	549
3	Besondere Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan	550
3.1	Übersicht	550
3.2	Soziale Wohnraumförderung (Sozialer Wohnungsbau)	550
3.3	Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	551
3.4	3.4 Baurecht auf Zeit	553
3.5	Fremdnützige Festsetzungen	553
4	Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	553
5	Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)	555
6	Lage (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	556
6.1	Allgemeines	556
6.2	Lagetypen	561
6.3	Beeinträchtigungen der Lageverhältnisse	561
7	Lärm	565
7.1	Allgemeines	565
7.2	Verkehrslärm (Straßen und Schienen)	566
7.3	Gewerbelärm	592
7.4	Fluglärm	593
7.5	Spiel- und Sportlärm	600
7.6	Manöver- und Schießlärm	604
7.7	Baulärm	604
8	Geruchsimmission	605
9	Staubimmission	607
10	Erschütterung	608
11	Elektrosmog	608
11.1	Allgemeines	608
11.2	Grenzwerte	609
11.3	Mindestfläche	611
11.4	Nutzungsentgelte	612
11.5	Minderung der Nutzungsentgelte	613
11.6	Rechtsprechung zum Mobilfunk	613

12 Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)	614
12.1 Allgemeines	614
12.2 Bodenverunreinigungen	615
12.3 Bodenvorkommen (Bodenschätze)	636
12.4 Baugrund	636
 <i>Abschnitt 3</i> <i>Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung</i> 	
§ 6 ImmoWertV Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts	639
1 Übersicht	641
2 Marktwert	642
2.1 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	642
2.2 Verfahren zur Preisermittlung für Investitionsentscheidungen	647
2.3 Internationale „Bewertungsverfahren“ und Bewertungsstandards	648
3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	651
3.1 Grundsatzregelung	651
3.2 Verfahrensvorgaben bei der Beleihungswertermittlung	657
3.3 Verfahrensvorgaben für die steuerliche Bewertung	658
4 Vergleichswertverfahren	666
4.1 Allgemeines	666
4.2 Anwendungsbereich	666
4.3 Bodenwertermittlung	667
5 Ertragswertverfahren	669
5.1 Allgemeines	669
5.2 Anwendungsbereich	669
5.3 Pachtwertverfahren	671
5.4 Prognoseorientiertes Ertragswertverfahren (<i>Discounted-Cashflow-Verfahren</i>)	671
5.5 Ellwood-Verfahren	672
5.6 Ertragsdifferenzialverfahren	672
5.7 Umsatzverfahren	672
6 Sachwertverfahren	672
6.1 Allgemeines	672
6.2 Anwendungsbereich	673
6.3 Missverstandenes Eigennutzprinzip	675
7 Liquidationswertverfahren	676
7.1 Allgemeines	676
7.2 Zerschlagungs- bzw. Zerlegungstaxe sowie Vereinigungswert	676
8 Kombinationsverfahren	678
8.1 Allgemeines	678
8.2 Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren)	679
8.3 Differenzwertverfahren	680
9 Monte-Carlo-Verfahren	681
10 Gruppen- bzw. Massenbewertungsverfahren	681
10.1 Allgemeines	681
10.2 Methoden der Gruppen- bzw. Massenbewertungen	684
10.3 Konglomerationsabschlag und -zuschlag	686
11 Intersubjektive Expertenbefragung	687
12 Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	688
12.1 Gewerbe- und Industriegrundstücke	688
12.2 Unternehmensbewertung	688
12.3 Eigentumswohnung	690
13 Gemeinbedarfsfläche	691
13.1 Allgemeines	691
13.2 Teilfläche (Vorgärten)	692
14 Warteständiges Bauland	693
15 Grundstücke im Zustand der Bebauung	693
15.1 Allgemeines	693
15.2 Verkehrswertermittlung (ImmoWertV)	693
15.3 Beleihungswertermittlung (BelWertV)	693
15.4 Steuerliche Bewertung	694

Inhaltsverzeichnis

16 Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	695
16.1 Übersicht	695
16.2 Aussagefähigkeit der herangezogenen Verfahren	696
16.3 Berücksichtigung mehrerer Verfahrensergebnisse	696
16.4 Mittelwertmethode (Berliner Verfahren)	697
17 Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	699
17.1 Allgemeines	699
17.2 Vergleichswertverfahren	701
17.3 Ertragswertverfahren	701
17.4 Sachwertverfahren	701
 § 7 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	703
1 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	703
1.1 Allgemeine Wertverhältnisse	703
1.2 Bewertungstechnische Berücksichtigung	704
2 Ermittlung des Werteinflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	706
 § 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	707
1 Systematische Einordnung	710
1.1 Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	710
1.2 Berücksichtigung allgemeiner Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)	713
1.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	714
1.4 Werteinfluss allgemeiner und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	718
1.5 Beleihungswertermittlung (BelWertV)	719
2 Besondere bodenbezogene Grundstücksmerkmale	719
2.1 Allgemeines	719
2.2 Ergänzende Regelungen zu den besonderen bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen	720
3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale	725
3.1 Allgemeines	725
3.2 Wirtschaftliche Überalterung und überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	725
3.3 Besondere objektspezifische Grundrissverhältnisse	727
3.4 Besondere objektspezifische Geschosshöhe	728
3.5 Besondere objektspezifische Struktur und Raumaufteilung	730
3.6 Besondere vom Modellansatz abweichende Gesamt- und Restnutzungsdauer	733
3.7 Besondere objektspezifische architektonische Gestaltung	735
3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau	736
3.9 Besondere werthaltige Bauteile, besondere Betriebsvorrichtungen sowie besondere Nutzflächen (z.B. c-Flächen)	761
3.10 Spitzboden im Wohngebäude	764
3.11 Energetische Eigenschaften	764
3.12 Photovoltaikanlagen	771
3.13 Dachgeschoss	776
3.14 Aufwuchs und sonstige Außenanlagen	779
4 Besondere ertragswirtschaftliche Grundstücksmerkmale	780
4.1 Allgemeines	780
4.2 Von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ImmoWertV)	782
4.3 Vom Modellansatz bzw. den regelmäßig anfallenden Aufwendungen abweichende Bewirtschaftungskosten	805
4.4 Leerstand	816
5 Atypische Nutzung	827
5.1 Atypische Fehlnutzung	827
5.2 Vermietung sonst bezugsfreier Objekte	830
6 Sonstige den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale	830
7 Rechte am Grundstück (§ 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV)	830
8 Denkmalschutz	831
9 Merkantiler Mehr- oder Minderwert	832
9.1 Allgemeines	833
9.2 Definition und Abgrenzung	833

9.3	Anwendungsfälle in der Praxis	837
9.4	Bagatellgrenze und Elastizität des Grundstücksmarktes	840
9.5	Risiko als Ursache einer merkantilen Wertminderung	841
9.6	Erforderliche Publizität des Schadensereignisses zum Wertermittlungstichtag	842
9.7	Dauer und zeitlicher Schwund einer merkantilen Wertminderung	842
9.8	Allgemeine Grundzüge der Ermittlung einer merkantilen Wertminderung	843
9.9	Schadensbeseitigungs- und Folgekosten als Ausgangsgröße des Risikos	846
9.10	Eintrittswahrscheinlichkeit	848
9.11	Zeitlicher Schwund der objektspezifischen Eintrittswahrscheinlichkeit	850
9.12	Praxisfall zur Ermittlung einer merkantilen Wertminderung	855
9.13	Merkantile Wertminderung altlastenbetroffener Grundstücke	860
9.14	Merkantile Wertminderung schwammbefallener Grundstücke	860
10	Anlagen	862
10.1	Kostengliederung nach Bauelementen	862
10.2	Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (einschließlich MwSt.)	863
10.3	Pauschale Kostensätze für Modernisierungen (IVD Berlin/Brandenburg)	871
10.4	Pauschale Kostensätze für Vollmodernisierung (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)	872
 § 9 ImmoWertV Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten		873
1	Allgemeine Übersicht	874
2	Eignung und Anpassung (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV)	874
3	Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV)	875
3.1	Allgemeines	875
3.2	Ungewöhnliche Verhältnisse	876
3.3	Persönliche Verhältnisse	876
4	Allgemeiner Grundsatz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)	879
5	Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	879
5.1	Allgemeines	879
5.2	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse in der Kaufpreissammlung	881
5.3	Ausschluss „erheblich“ abweichender Kaufpreise (Satz 2)	882
5.4	Besonderheiten der steuerlichen Bewertung	884
6	Rechtsprechungsübersicht	884
7	Ungewöhnliche Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen	888
8	Eignung der für die Wertermittlung erforderliche Daten	889
9	Verwendungsfähige Datengrundlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV)	889
10	Schätzungen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)	890
 § 10 ImmoWertV Grundsatz der Modellkonformität		891
1	Übersicht	891
1.1	Vorbemerkung	891
1.2	Grundsatz der Modellkonformität	893
1.3	Referenzkonformität	895
2	Modellkollision	897
3	Abweichungsregelung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)	898
4	Modellkonformität bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei der steuerlichen Bewertung	898
 § 11 ImmoWertV Künftige Änderungen des Grundstückszustands		901
1	Vorbemerkungen	901
1.1	Übersicht	901
1.2	Wurzeltheorie	902
2	Konkret absehbare künftige Änderungen	903
2.1	Allgemeines	903
2.2	Konkret absehbare Änderungen der Nutzbarkeit	903
2.3	Konkret absehbare Änderungen der Ertragsverhältnisse	905
2.4	Umnutzungsbefangene Grundstücke	906
3	Wartezeit und Realisierungsrisiko (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV)	908

Inhaltsverzeichnis

Teil 2	
Für die Wertermittlung erforderliche Daten	
<i>Abschnitt 1</i>	
<i>Allgemeines</i>	
§ 12 ImmoWertV	Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten
	911
1	Rechtsgrundlagen
	912
2	Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse
	913
3	Allgemeine Grundsätze der Ableitung und Anwendung (§ 12 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV)
	915
4	Verbindliche Modellvorgaben (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV)
	916
5	Fortschreibung
	916
6	Veröffentlichung (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV)
	916
<i>Abschnitt 2</i>	
<i>Bodenrichtwerte</i>	
§ 13 ImmoWertV	Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
	919
1	Allgemeines
	919
1.1	Rechtsgrundlagen
	919
1.2	Entstehungsgeschichte der Vorschrift
	923
2	Bodenrichtwerte
	924
2.1	Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV)
	924
2.2	Bodenrichtwert und Bodenrichtwertspannen (§ 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 ImmoWertV)
	925
2.3	Ziel und Zweck von Bodenrichtwerten
	925
3	Typologie der Bodenrichtwerte
	927
3.1	Übersicht
	927
3.2	Allgemeine Bodenrichtwerte
	928
3.3	Besondere Bodenrichtwerte
	928
3.4	Bodenrichtwerte für steuerliche Bewertungen
	929
3.5	Generalisierte Boden(richt)werte
	935
§ 14 ImmoWertV	Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung
	937
1	Allgemeine Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV)
	937
2	Bodenrichtwertableitung für Gebiete ohne Grundstücksverkehr (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV)
	940
3	Bodenrichtwerte für bebaute Gebiete (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)
	941
3.1	Allgemeines
	941
3.2	Bodenrichtwerte in Innenstadtlagen
	941
4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen
	943
5	Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland
	943
6	Aufwuchs (§ 14 Abs. 4 ImmoWertV)
	944
7	Dokumentationspflicht der Bodenrichtwertableitung (§ 14 Abs. 5 ImmoWertV)
	944
8	Keine Begründungspflicht (§ 14 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV)
	945
§ 15 ImmoWertV	Bildung der Bodenrichtwertzonen
	947
1	Übersicht
	948
1.1	Allgemeines
	948
1.2	Entstehungsgeschichte
	948
2	Räumliche Abgrenzung der Bodenrichtwertzone (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV)
	949
2.1	Allgemeines
	949
2.2	Toleranzgrenze für lagebedingte Wertunterschiede (§ 15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)
	950
2.3	Räumliche Abgrenzung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)
	952
3	Deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen (§ 15 Abs. 3 ImmoWertV)
	952

4	Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (§ 16 Abs. 2 Satz 5 ImmoWertV)	954
4.1	Allgemeines	954
4.2	Darstellung von Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	955
5	Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 15 Abs. 4 ImmoWertV) ...	956
§ 16 ImmoWertV	Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	959
1	Übersicht	960
2	Darstellungsform	961
3	Darstellung der Grundstücksmerkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks	962
3.1	Vorbemerkung	962
3.2	Systematik der Vorschrift	963
3.3	Mindestdarstellungen (§ 16 Abs. 2 Satz 1, 3 und 4 ImmoWertV)	963
3.4	Fallbezogene Darstellungen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)	965
4	Spezifizierung der Grundstücksmerkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)	976
5	Ausnahmeregelung für beitragspflichtige Grundstücke (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV)	976
§ 17 ImmoWertV	Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte	977
1	Automatisierte Form (§ 17 ImmoWertV)	977
2	Datenfernübertragung an zuständigen Finanzbehörden	977
<i>Abschnitt 3</i>		
<i>Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten</i>		
§ 18 ImmoWertV	Indexreihen	979
1	Übersicht	979
2	Zweck der Indexreihen (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)	980
3	Definition (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)	980
4	Ableitung von Indexreihen (§ 18 Abs. 3 ImmoWertV)	980
4.1	Zur Ableitung geeignete Kaufpreise	980
4.2	Basiszeitraum und Basiszeitpunkt	981
4.3	Indexreihen für räumlich und sachlich unterschiedliche Teilmärkte (§ 18 Abs. 3 ImmoWertV)	982
5	Anwendung von Indexreihen	994
6	Kaufwertestatistiken	994
7	Immobilienindexe	995
§ 19 ImmoWertV	Umrechnungskoeffizienten	999
1	Umrechnungskoeffizienten	999
2	Zweck der Umrechnungskoeffizienten (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV)	1001
3	Definition (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV)	1002
4	Ableitung von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 Abs. 3 ImmoWertV)	1002
5	Anwendung von Umrechnungskoeffizienten	1005
6	Fortschreibung von Umrechnungskoeffizienten	1006
§ 20 ImmoWertV	Vergleichsfaktoren	1007
1	Funktion der Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 1 ImmoWertV)	1008
1.1	Übersicht	1008
1.2	Definition (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV)	1009
1.3	Funktion und Bedeutung	1009
1.4	Typologie der Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV)	1010
2	Anwendung von Vergleichsfaktoren	1010
2.1	Geeignete Vergleichsfaktoren	1010
2.2	Verfügbarkeit von Vergleichsfaktoren	1011
2.3	Grundsatz der modell- und referenzkonformen Anwendung von Vergleichsfaktoren	1011
2.4	Objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren nach § 26 ImmoWertV	1013
2.5	Anwendung in der steuerlichen Bewertung	1014

Inhaltsverzeichnis

3	Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV)	1014
3.1	Allgemeines	1014
3.2	Geeignete Kaufpreise	1015
3.3	Vergleichsfaktorenbestimmende Einflüsse	1015
4	Ertragsfaktor	1016
4.1	Ableitung von Ertragsfaktoren	1016
4.2	Beispiele	1018
4.3	Ertragsfaktoren im Verhältnis zum finanzmathematischen Kapitalisierungsfaktor	1020
4.4	Ertragsfaktoren im Verhältnis zu sonstigen immobilienwirtschaftlichen Multiplikatoren	1021
4.5	Anwendung von Ertragsfaktoren	1022
5	Veröffentlichung von Vergleichsfaktoren	1023
5.1	Allgemeines	1023
5.2	Fortschreibung von Vergleichsfaktoren	1023
6	Anlage	1024
§ 21 ImmoWertV	Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	1035
1	Funktion der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV)	1036
1.1	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt	1036
1.2	Korrekturfaktoren und objektspezifische Anpassung	1039
1.3	Zukunftserwartungen	1040
1.4	Grundstückstransaktionskosten	1041
1.5	Weitergehende Funktion des Liegenschaftszinssatzes	1043
1.6	Liegenschaftszinssatz und sog. Nettoanfangsrendite	1044
2	Liegenschaftszinssatz	1045
2.1	Liegenschaftszinssatz nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV	1045
2.2	Kapitalisierungszinssatz nach BelWertV	1051
2.3	Kapitalisierungszinssatz in der steuerlichen Bewertung	1054
3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)	1055
3.1	Allgemeines	1055
3.2	Geeignete Kaufpreise	1055
3.3	Finanzmathematische Grundlagen der Liegenschaftszinssatzableitung	1056
4	Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen	1074
5	Sachwertfaktor	1075
5.1	Sachwertfaktoren nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV	1075
5.2	Beleihungswertermittlung	1086
5.3	Steuerliche Bewertung	1086
6	Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)	1089
6.1	Definition	1089
6.2	Geeignete Kaufpreise	1090
6.3	Sachwertfaktorenbestimmende Einflüsse	1091
7	Veröffentlichung von Sachwertfaktoren	1100
8	Anlagen	1102
§ 22 ImmoWertV	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren	1125
1	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 ImmoWertV)	1125
2	Erbbaurechtsfaktoren (§ 22 ImmoWertV)	1127
2.1	Definition	1127
2.2	Finanzmathematischer Wert eines Erbbaurechts	1127
2.3	Verfügbarkeit von Erbbaurechtsfaktoren	1128
2.4	Beispiele zu Erbbaurechtsfaktoren	1128
3	Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)	1134
3.1	Definition	1134
3.2	Finanzmathematischer Wert eines Erbbaugrundstücks	1134
3.3	Verfügbarkeit von Erbbaugrundstücksfaktoren	1135
3.4	Beispiele zu Erbbaugrundstücksfaktoren	1135

§ 23 ImmoWertV	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten	1139
1	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 ImmoWertV)	1139
2	Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 Abs. 2 ImmoWertV)	1140
2.1	Definition	1140
2.2	Vergleichswert eines Erbbaurechts	1141
2.3	Verfügbarkeit von Erbbaurechtskoeffizienten	1142
2.4	Beispiele zu Erbbaurechtskoeffizienten	1143
3	Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)	1146
3.1	Definition	1146
3.2	Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	1146
3.3	Beispiel zu Erbbaugrundstückskoeffizienten	1146

Teil 3

Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

Abschnitt 1

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens

1	Besondere Stellung des Vergleichswertverfahrens	1154
1.1	Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV	1154
1.2	Steuerliche Bewertung	1157
1.3	Besonderheiten der BelWertV	1158
2	Anwendungsvoraussetzung	1158
2.1	Übersicht	1158
2.2	Grundlagen	1159
2.3	Geeignete Kaufpreise, Bodenrichtwerte und Vergleichsfaktoren	1162
2.4	Ausreichende Zahl von Vergleichspreisen	1169
2.5	Ersatzlösungen bei fehlenden Vergleichspreisen	1172
2.6	Alternative Ersatzlösungen	1181
3	Grundzüge des Vergleichswertverfahrens	1183
3.1	Allgemeines	1183
4	Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke	1203
4.1	Direkter Preisvergleich	1203
4.2	Mittelbarer Preisvergleich	1205
4.3	Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke; Wohnflächen bzw. Immobilienrichtwerte	1209
5	Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens	1233
5.1	Bodenwert	1233
5.2	Bodenwertermittlung mittels Vergleichspreisen (Beispiel)	1234
5.3	Bodenrichtwertverfahren nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV	1236
5.4	Bodenrichtwerte in der steuerlichen Bewertung	1239
5.5	Beleihungswertermittlung	1243
5.6	GNotKG	1243
6	Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV)	1244
6.1	Übersicht	1244
6.2	Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten	1245
6.3	Hedonische Modelle/Regressionsanalysen/ein- und mehrdimensionale Schätzfunktionen	1247
6.4	Abweichende Grundstücksmerkmale	1253
7	Deduktive Bodenwertermittlung	1355
7.1	Allgemeines	1355
7.2	Bodenwertermittlung bei warteständigem Bauland auf der Grundlage der Wartezeit	1356
7.3	Kalkulatorische Bodenwertermittlung („umgekehrtes“ Ertragswertverfahren)	1363
7.4	Bodenwertermittlung auf der Grundlage der Ertragsfähigkeit	1368
7.5	Zielbaumverfahren	1370

Inhaltsverzeichnis

§ 24 ImmoWertV	Grundlagen des Vergleichswertverfahrens	1375
1	Grundlagen des Vergleichswertverfahrens	1375
1.1	Übersicht	1375
1.2	Markt- und modellkonforme Vergleichswertermittlung	1376
2	Verfahrensgang	1376
§ 25 ImmoWertV	Vergleichspreise	1377
1	Geeignete Vergleichspreise	1377
2	Eignungsprüfung in Betracht kommender Kaufpreise nach § 25 Satz 2 ImmoWertV	1378
3	Anpassungspflicht nach § 25 Satz 2 ImmoWertV	1379
3.1	Allgemeine Anpassungspflicht	1379
3.2	Modell- und referenzkonforme Anpassungspflicht bei der Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke	1380
§ 26 ImmoWertV	Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	1383
1	Vergleichsfaktoren	1384
1.1	Übersicht	1384
1.2	Referenzmerkmale des Vergleichsfaktors	1384
1.3	Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1385
2	Anpassung durch empirisch ermittelte Umrechnungskoeffizienten	1388
2.1	Allgemeines	1388
2.2	Merkmalspezifische Umrechnungskoeffizienten von Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke	1388
2.3	Merkmalspezifische Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen	1388
3	Bodenrichtwert	1408
3.1	Übersicht	1408
3.2	Referenzmerkmale des Bodenrichtwerts	1409
3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	1409

Abschnitt 2
Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Unterabschnitt 1
Allgemeines

Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens

1	Anwendungsbereich	1413
1.1	Allgemeines	1413
1.2	Ertragswert als Zukunftserfolgswert	1415
1.3	Allgemeine Ertragswertformel	1415
2	Verfahrensübersicht	1426
2.1	Allgemeines	1426
2.2	Markt- und modellkonforme Ertragswertermittlung	1427
2.3	Allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren (Standardverfahren)	1429
2.4	Besonderheiten bei Anwendung der Ertragswertverfahren	1449
2.5	Standardverfahren: Allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren	1457
2.6	Vervielfältigungsverfahren (Maklermethode)	1460
2.7	Instandhaltungs- und Modernisierungsmodell	1462
3	Grundzüge der Ertragswertverfahren	1463
3.1	Übersicht	1463
3.2	Grundzüge des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach § 28 ImmoWertV (Standardverfahren)	1484
3.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	1485
3.4	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	1536
3.5	Ertragswert und Verkehrswert	1538
3.6	Beispiele zum Ertragswertverfahren	1539
3.7	Allgemeine Fehlerbetrachtung	1542
3.8	Umgekehrtes Ertragswertverfahren	1545

§ 27 ImmoWertV Grundlagen des Ertragswertverfahrens	1555
1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens	1555
1.1 Übersicht	1555
1.2 Gliederung des Ertragswertverfahrens	1557
2 Marktüblich erzielbarer Ertrag (§ 27 ImmoWertV Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)	1558
2.1 Allgemeines	1558
2.2 Marktüblich erzielbarer Ertrag der Standardverfahren	1561
2.3 Berücksichtigung besonderer Ertragsentwicklungen	1562
3 Allgemeine Grundlagen (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV)	1566
3.1 Übersicht	1566
3.2 Vorläufiger Bodenwert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV)	1567
3.3 Anpassungsgebot (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV)	1567
4 Ertragswert und Ertragswertermittlung (§ 27 Abs. 3 bis 5 ImmoWertV)	1568
<i>Unterabschnitt 2</i>	
<i>Verfahrensvarianten</i>	
§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren	1569
1 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)	1569
2 Verzinsung und Kapitalisierung	1571
3 Kapitalisierungsdauer	1571
§ 29 ImmoWertV Vereinfachtes Ertragswertverfahren	1573
1 Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 Satz 1 ImmoWertV)	1573
2 Verzinsung, Kapitalisierung, Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer (§ 29 Satz 2 und 3)	1574
§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren	1575
1 Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV)	1575
1.1 Allgemeines	1575
1.2 Periodisches Ertragswertverfahren nach § 30 ImmoWertV	1577
2 Ermittlung des Restwerts (Beispiele)	1579
2.1 Ermittlung des Restwerts unter Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	1579
2.2 Vereinfachte Berechnungsweise	1580
<i>Unterabschnitt 3</i>	
<i>Ermittlung des Ertragswerts</i>	
§ 31 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag	1583
1 Reinertrag und Rohertrag	1585
1.1 Begriffe	1585
1.2 Vom „marktüblich erzielbaren Ertrag“ abweichende „tatsächliche Erträge“	1587
1.3 Bewirtschaftungskosten	1588
2 Marktüblich erzielbarer Reinertrag	1590
2.1 Allgemeines	1590
2.2 Allgemeines zur Wohn- und Gewerberaummiete	1594
2.3 Wohnraummiete	1597
2.4 Gewerberaummiete	1619
2.5 Mietpreisbestimmende Merkmale	1627
2.6 Mieterhöhungsverlangen	1655
2.7 Mietminderung	1669
§ 32 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten	1683
1 Allgemeines	1685
1.1 Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 1 und 2 ImmoWertV)	1685
1.2 Modellansätze für Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)	1688

Inhaltsverzeichnis

2	Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)	1689
2.1	Marktüblichkeit der regelmäßigen Aufwendungen	1689
2.2	Bezugsstichtag	1689
2.3	Abweichungen der tatsächlichen von den regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten	1691
3	Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten	1692
3.1	Allgemeines	1692
3.2	Wohnraum	1692
3.3	Gewerberaum	1692
3.4	Bewirtschaftungskosten für steuerliche Bewertung	1693
4	Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten	1695
4.1	Allgemeines	1695
4.2	Abschreibung (AfA)	1695
4.3	Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ImmoWertV)	1700
4.4	Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)	1710
4.5	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	1713
4.6	Modernisierungs- und Umstrukturierungsrisiko (Revitalisierungsrisiko)	1726
4.7	Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)	1728
§ 33 ImmoWertV	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	1737
1	Liegenschaftszinssatz	1738
1.1	Übersicht	1738
1.2	Subsidiär zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	1739
1.3	Dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegendes Modell der Ertragswertermittlung	1740
1.4	Referenzmerkmale des Liegenschaftszinssatzes	1741
2	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	1742
2.1	Definition	1742
2.2	Eignung des Liegenschaftszinssatzes (Basiszinssatz)	1743
3	Anpassung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes (Basiszinssatz)	1743
3.1	Allgemeines	1743
3.2	Ableitung des „objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes“	1744
§ 34 ImmoWertV	Barwertfaktor	1765
1	Kapitalisierung und Abzinsung	1765
2	Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor)	1766
2.1	Allgemeines	1766
2.2	Nach-, vor- und mittelschüssiger Kapitalisierungsfaktor	1769
2.3	Unterjähriger Kapitalisierungsfaktor	1771
3	Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor)	1773
4	Aufzinsung (Aufzinsungsfaktor)	1774

*Abschnitt 3
Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)*

Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens

1	Anwendungsbereich	1777
1.1	Allgemeines	1777
1.2	Ersatzbeschaffungs- und Reproduktionskosten	1779
1.3	Kosten und Wert	1779
1.4	Marktwertkonformes Sachwertverfahren	1780
2	Grundzüge des Sachwertverfahrens	1782
2.1	Übersicht	1782
2.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (Gebäudesachwert)	1792
2.3	Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs)	1856
2.4	Vorläufiger Bodenwert	1872
2.5	Vorläufiger und marktangepasster Sachwert	1874
2.6	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	1877
2.7	Sach- und Verkehrswert	1878

3 Beispiel	1879
3.1 Allgemeines	1879
3.2 Sachverhalt	1879
4 Sonderfälle	1890
4.1 Gebäudesachwert bei Gebäudemix (Teilunterkellerungen und Anbauten)	1890
4.2 Kosten des Ausbaus von Dachgeschossen	1896
5 Sachwertverfahren nach BelWertV	1899
5.1 Allgemeines	1899
5.2 Bodenwertermittlung nach BelWertV	1901
5.3 Sachwert der baulichen Anlagen	1901
5.4 Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen	1903
6 Steuerliche Bewertung	1903
6.1 Vorbemerkung	1903
6.2 Erbschaftsteuerliche Grundsteuerbewertung	1903
6.3 Gebäudesachwert bei der Bewertung des Grundbesitzes für die Erbschaftsteuer	1910
6.4 Bauliche und sonstige Außenanlagen	1912
 § 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens	1927
1 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)	1927
1.1 Übersicht	1927
1.2 Begriffe (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)	1928
1.3 Zusammensetzung des vorläufigen Sachwerts (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)	1928
2 Gliederung des Sachwertverfahrens	1929
3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (§ 35 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	1931
4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen (§ 35 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	1932
5 Ermittlung des vorläufigen Bodenwerts (§ 35 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)	1933
6 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (§ 35 ImmoWertV Abs. 3 ImmoWertV)	1933
6.1 Allgemeines	1933
6.2 Anpassungsgebot (§ 35 ImmoWertV Abs. 3 ImmoWertV)	1933
7 Sachwert (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV)	1934
 § 36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten	1935
1 Grundlage der Sachwertermittlung baulicher Anlagen	1935
1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten	1935
1.2 Werthaltige einzelne Bauteile	1937
1.3 Durchschnittliche Herstellungskosten nach durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen	1938
1.4 Umsatz-, Mehrwertsteuer (MwSt.)	1939
1.5 Bezugseinheit	1940
 § 37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	1943
1 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	1943
1.1 Allgemeines	1943
1.2 Bauliche Außenanlagen	1944
1.3 Sonstige Anlagen	1945
 § 38 ImmoWertV Alterswertminderungsfaktor	1947
1 Allgemeines	1947
2 Modellhafte und modellansatzkonforme Alterswertminderung nach ImmoWertV	1949
3 Alterswertminderung nach BelWertV	1950
4 Alterswertminderung in der steuerlichen Bewertung	1951
5 Anlagen	1951

Inhaltsverzeichnis

§ 39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor 1957

1 Sachwertfaktoren 1957

1.1 Übersicht 1957

1.2 Subsidiär zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 1959

1.3 Dem Sachwertfaktor zugrunde liegendes Modell der Sachwertermittlung 1960

1.4 Referenzmerkmale des Sachwertfaktors 1961

2 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor 1962

2.1 Definition 1962

2.2 Eignung des Sachwertfaktors (Basisfaktors) 1962

3 Anpassung des herangezogenen Sachwertfaktors (Basisfaktors) 1963

3.1 Allgemeines 1963

3.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors 1964

Teil 4
Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Abschnitt I
Bodenwertermittlung

§ 40 ImmoWertV Allgemeines zur Bodenwertermittlung 1977

1 Übersicht 1979

1.1 Regelungsgehalt 1979

1.2 Bodenwert und modellkonformer Bodenwert nach ImmoWertV 1980

1.3 Steuerliche Bewertung 1983

1.4 Bilanzbewertung 1984

1.5 Rentierlicher Bodenwert 1984

2 Grundsatzregelungen zur Bodenwertermittlung (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV) 1986

2.1 Übersicht 1986

2.2 Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens 1986

2.3 Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke 1986

2.4 Schlussfolgerung 2006

3 Aufteilung von Verkehrswerten und Kaufpreisen in einen Boden- und Gebäudewertanteil 2007

3.1 Vorbemerkung 2007

3.2 Empirische Untersuchungen zum Bodenwertanteil bebauter Grundstücke 2008

4 Kaufpreisaufteilung in der steuerlichen Bewertung (§ 7 Abs. 4 bis 5a EStG) 2012

4.1 Allgemeines 2012

4.2 Kaufpreisaufteilung nach typisierten Wertermittlungsverfahren der Finanzverwaltung .. 2021

4.3 Kaufpreisaufteilung nach Jacoby 2026

5 Bodenrichtwertverfahren (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) 2029

6 Deduktive Verfahren 2029

6.1 Überblick 2029

6.2 Bodenwertermittlung aus dem zu erwartenden Ertrag 2029

6.3 Residualwertverfahren (Extraktion) 2030

6.4 Zielbaumverfahren 2030

6.5 Expertenbefragung 2030

7 Ergänzende Regelung für Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV) 2030

7.1 Allgemeines 2030

7.2 Wertermittlungsstichtag 2031

7.3 Qualitätsstichtag 2032

7.4 Endwert bei atypischer Grundstücksnutzung 2033

8 Ausnahmetatbestände zur Grundsatzregelung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV) 2039

8.1 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei erheblichen Abweichungen der realisierten Nutzung von der maßgeblichen Nutzung (§ 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV) 2039

8.2 Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV) 2056

8.3 Liquidationsobjekte, deren alsbaldige Freilegung nicht ansteht (§ 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV) 2056

§ 41 ImmoWertV	Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße	2059
1	Bodensondierung übergroßer Grundstücke	2059
1.1	Allgemeines	2059
1.2	Zerlegung übergroßer Grundstücke in eine „marktübliche Grundstücksfläche“ und Restfläche (Bodensondierung)	2061
1.3	Erheblichkeit der Übergröße	2063
2	Bodensondierung bei bebauten Grundstücken	2063
2.1	Allgemeines	2063
2.2	Wertermittlungsverfahren	2064
§ 42 ImmoWertV	Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	2071
1	Bodenwert von Bauerwartungs- und Rohbauland	2072
1.1	Anwendungsbereich	2072
2	Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) bei warteständigem Bauland	2074
2.1	Allgemeines	2074
2.2	Verfahrensgang	2078
2.3	Ausgangswert	2085
2.4	Erschließung	2086
2.5	Planungs-, Bodenordnungs- und Infrastrukturkosten	2089
2.6	Wartezeit (Vorhaltekosten)	2095
2.7	Unentgeltliche Flächenbereitstellung	2100
2.8	Nebenkosten (Grundstückstransaktionskosten, Unternehmergewinn und Realisierungsrisiko)	2101
2.9	Sonstige abweichende Grundstücksmerkmale	2105
3	Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) auf der Grundlage bebauter und bebaubarer Grundstücke	2105
3.1	Allgemeines	2105
3.2	Verfahrensgang	2107
3.3	Schwachstellen des Extraktionsverfahrens (Residualwertverfahrens)	2114
§ 43 ImmoWertV	Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten	2123
1	Übersicht	2124
1.1	Regelungsgehalt	2124
1.2	Grundstücke mit nicht nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen – Liquidationsobjekte	2125
1.3	Liquidationsobjekte in der steuerlichen Bewertung	2133
2	Liquidationswertverfahren	2134
2.1	Übersicht	2134
2.2	Rückbaugesamt und Beseitigung baulicher Anlagen	2135
2.3	Marktübliches Szenario	2135
2.4	Als baldige Liquidation	2136
2.5	Vorgezogene Freilegung (Liquidation)	2143
2.6	Aufgeschobene Liquidation	2144
2.7	Langfristig nicht erwartete Liquidation (§ 43 Abs. 1 ImmoWertV)	2152
2.8	Mindestwert	2153
3	Liquidation in der Beleihungswertermittlung	2153
3.1	Übersicht	2153
3.2	Beleihungswertermittlung bei sofortiger Freilegung (§ 13 Abs. 1 BelWertV)	2155
3.3	Ertragswertermittlung für Grundstücke, deren Bebauung eine Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren aufweist (§ 13 Abs. 2 BelWertV)	2155
3.4	Ertragswertermittlung bei einem Bodenwertanteil von mehr als 50 % des Ertragswerts (§ 13 Abs. 3 BelWertV)	2157
3.5	Zusammenfassung	2157

Inhaltsverzeichnis

§ 44 ImmoWertV	Gemeinbedarfsflächen	2159
1	Gemeinbedarfsflächen	2160
1.1	Vorbemerkungen	2160
1.2	Definition von Gemeinbedarfsflächen	2161
1.3	Grundsätzliches zum Wert von Gemeinbedarfsflächen	2162
1.4	Wertermittlungstechnische Differenzierung von Gemeinbedarfsflächen	2162
2	Wertermittlung	2163
2.1	Bleibende Gemeinbedarfsflächen	2163
2.2	Abgehender Gemeinbedarf	2176
2.3	Künftige Gemeinbedarfsflächen	2190
2.4	Teilfläche (Vorgarten)	2200
3	Bahnfläche	2214
3.1	Allgemeine Grundsätze	2214
3.2	Entwicklungszustand und Zulässigkeit von Vorhaben	2216
3.3	Verkehrswertermittlung	2218
4	Post- und Fernmeldewesen	2220
4.1	Allgemeines	2220
4.2	Antennengrundstücke	2221
4.3	Abgehender Post- und Fernmeldebedarf	2222
5	Flugplatz	2226
5.1	Allgemeines	2226
5.2	Künftige Flughafenfläche	2227
5.3	Bleibende Flughafenfläche	2228
5.4	Abgehende Flughafenfläche	2235
§ 45 ImmoWertV	Wasserflächen	2237
1	Wasserflächen	2237
2	Marktwерtermittlung von Wasserflächen	2238
2.1	Definition	2238
2.2	Allgemeine Grundsätze der Marktwерtermittlung	2238
2.3	Wirtschaftlich selbstständige Wasserflächen	2239
2.4	Hafen	2241
<i>Abschnitt 2</i>		
<i>Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen</i>		
<i>Unterabschnitt 1</i>		
<i>Allgemeines</i>		
Vorbemerkung zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen		2245
§ 46 ImmoWertV	Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen	2247
1	Gegenstand der Wertermittlung (§ 46 Abs. 1 ImmoWertV)	2248
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 Abs. 2 ImmoWertV)	2251
2.1	Allgemeines	2251
2.2	Grundstücksgleiche Rechte (§ 46 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	2252
2.3	Beschränkt dingliche Rechte (§ 46 Abs. 2 Nr. 1)	2253
2.4	Baulasten (§ 46 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)	2279
2.5	Grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums	2289
2.6	Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen (§ 46 Abs. 2 Nr. 5 ImmoWertV)	2296
§ 47 ImmoWertV	Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen	2305
1	Übersicht	2306
2	Marktwерtermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung eines Rechts oder einer Belastung (§ 47 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV)	2307
2.1	Wertermittlungsmethoden (Übersicht)	2307
2.2	Direkte Ermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV)	2308
2.3	Indirekte Methode (Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 2 bis 4 ImmoWertV)	2309

3 Marktwertermittlung von Rechten oder Belastungen (§ 47 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) .. 2315

3.1 Wertermittlungsmethoden (Übersicht) 2315

3.2 Direkte Ermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens (§ 47 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV) 2315

3.3 Indirekte Methode (§ 47 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. Abs. 2 bis 4 ImmoWertV) 2315

3.4 Andere geeignete Weise 2316

4 Kapitalisierung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV) 2316

5 Verrentung von Kaufpreisen: Leib- und Zeitrente 2317

5.1 Allgemeines 2317

5.2 Zeitrente 2317

5.3 Leibrente 2319

5.4 Zinssatz 2329

Unterabschnitt 2
Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

§ 48 ImmoWertV Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück 2331

1 Allgemeines zur Marktwertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken .. 2332

2 Vorbemerkung zum Erbbaurecht 2333

2.1 Rechtsgrundlagen 2333

2.2 Erbbauzins 2345

2.3 Anpassung des Erbbauzinses 2354

3 Allgemeines zur Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (§ 48 ImmoWertV) 2375

3.1 Allgemeines 2375

3.2 Wertermittlungsverfahren 2376

3.3 Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände 2377

§ 49 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht 2383

1 Verfahrensübersicht zur Marktwertermittlung von Erbbaurechten im Vergleichswertverfahren 2384

2 Ermittlung der Ausgangswerte beim indirekten Preisvergleich (§ 49 Abs. 2 ImmoWertV) 2385

2.1 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts als Ausgangswert 2385

2.2 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks als Ausgangswert 2386

2.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts als Ausgangswert 2387

3 Marktanpassung 2387

4 Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) 2388

4.1 Allgemeines 2388

4.2 Wertanteil der baulichen Anlagen 2388

5 Beispielsrechnung des Anhangs G zur ImmoWertVA zum Wert des Erbbaurechts 2389

§ 50 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts 2393

1 Marktwert des Erbbaurechts (Finanzmathematische Methode) 2394

1.1 Verfahrensübersicht 2394

1.2 Gebäudewert 2395

1.3 Bodenwertanteil 2396

1.4 Wertanteil der baulichen Anlage nach Ablauf des Erbbaurechts (§ 50 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV) 2399

1.5 Beispielsrechnung des Anhangs G zur ImmoWertVA zum Wert des Erbbaurechts auf Grundlage des finanzmathematischen Werts 2400

§ 51 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück 2405

1 Marktwert des Erbbaugrundstücks (Vergleichswertverfahren) 2405

2 Ausgangswert des indirekten Preisvergleichs 2407

2.1 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks 2407

2.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks 2407

2.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks 2408

3 Marktanpassung 2408

Inhaltsverzeichnis

4	Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	2409
4.1	Allgemeines	2409
4.2	Wertanteil der baulichen Anlagen	2409
5	Beispielsrechnung des Anhangs G zur ImmoWertVA zum Wert des Erbbaugrundstücks auf Grundlage des fiktiv unbelasteten Grundstücks	2410
§ 52 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks		2415
1	Marktwert des Erbbaugrundstücks (Finanzmathematische Methode)	2415
1.1	Verfahrensübersicht	2415
1.2	Erzielbarer Erbbauzins und Abzinsungszinssatz (§ 52 Abs. 3 ImmoWertV)	2416
1.3	Beispiel	2417
2	Marktanpassung mittels Erbbaugrundstücksfaktor i.S. des § 22 ImmoWertV	2417
3	Wertanteil der baulichen Anlagen	2418
4	Beispielsrechnung des Anhangs G zur ImmoWertVA zum Wert des Erbbaugrundstücks auf Grundlage des finanzmathematischen Werts	2419
 Teil 5 Schlussvorschriften		
§ 53 ImmoWertV Übergangsregelungen		2423
1	Übersicht	2423
2	Grundsatzregelung	2424
2.1	Allgemeines	2424
2.2	Sachbedingte Ausnahmen	2424
3	Übergangsregelung zu den Modellansätzen der Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 53 Abs. 2 ImmoWertV)	2425
§ 54 ImmoWertV Inkrafttreten, Außerkrafttreten		2427
In- und Außerkrafttreten		2427
Sachverzeichnis		2429