

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur siebten Auflage	6
Abkürzungsverzeichnis	19
Teil I Rechtsgrundlagen	
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen	33
Teil II Sachverständigenwesen	
1 Sachverständiger	66
2 Gutachten	168
3 Grundbuch und Liegenschaftskataster	209
4 Flächen und Volumina baulicher Anlagen	221
Teil III Gutachterausschusswesen und Verkehrswert (§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch – BauGB)	
1.1 Wertermittlungsrecht des Bundes	257
1.2 Wertermittlungsrecht der Länder	266
§ 192 BauGB Gutachterausschuss	
1 Übersicht	267
2 Aufgaben, Bildung und Eigenschaften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (§ 192 Abs. 1 BauGB)	270
3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses (§ 192 Abs. 2 BauGB)	274
4 Bestellung und Abberufung von Gutachtern	279
5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (§ 192 Abs. 4 BauGB)	281
6 Geheimhaltungspflicht	283
7 Befangenheit von Gutachtern und deren Ablehnung	285
8 Haftung des Gutachterausschusses	287
9 Entschädigung von Mitgliedern des Gutachterausschusses	288
10 Gebühren des Gutachterausschusses	289
11 Rechts- und Dienstaufsicht	298
§ 193 BauGB Aufgaben des Gutachterausschusses	
1 Übersicht	300
2 Gutachtenerstattung (Abs. 1 und 2)	302
3 Rechtsnatur der von den Gutachterausschüssen erstatteten Gutachten (§ 193 Abs. 3 BauGB)	314
4 Übersendungspflicht an die Eigentümer (§ 193 Abs. 4 BauGB)	315
5 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB) ..	316
6 Weitere Aufgaben	323

Inhaltsverzeichnis

§ 194 BauGB Verkehrswert

1	Allgemeines	326
2	Normative Vorgaben für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	328
3	Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	346
4	Verkehrswerte in anderen Rechtsbereichen	347
5	Ausländische Definitionen des Verkehrswerts bzw. Marktwerts (Market Value)	380

§ 195 BauGB Kaufpreissammlung

1	Übersicht	389
2	Übersendungspflichten von Grundstückskauf- und -tauschverträgen (§ 195 Abs. 1 BauGB)	390
3	Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 2 und 3 BauGB)	393
4	Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen	411

§ 196 BauGB Bodenrichtwerte

1	Bodenrichtwert	413
2	Publizität der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB)	418
3	Bodenrichtwertübersicht	420

§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses

1	Übersicht	422
2	Umfang der Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197 Abs. 1 BauGB)	424
3	Amtshilfe	427
4	Rechtsmittel	429

§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss

1	Übersicht	430
2	Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse oder Zentraler Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 1 BauGB)	431
3	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses und der Zentralen Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 2 BauGB)	435

§ 199 BauGB Ermächtigungen

1	Übersicht	440
2	Ermächtigung der Bundesregierung (§ 199 Abs. 1 BauGB)	440
3	Ermächtigungen der Landesregierungen (§ 199 Abs. 2 BauGB)	445

Teil IV Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung

1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	456
<i>Abschnitt I ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze</i>	
§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich	
1 Anwendungsbereich	516
2 Anwendung der Verordnung auf Grundstücke, Grundstücksbestandteile und Zubehör (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV)	521
3 Anwendung der Verordnung auf Grundstücksrechte (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	536
4 Anwendung der Verordnung auf nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte	541
§ 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung	
1 Zustand und allgemeine Wertverhältnisse	542
2 Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV)	545
§ 3 ImmoWertV Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	
1 Wertermittlungsstichtag (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)	547
2 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)	549
§ 4 ImmoWertV Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	
1 Übersicht	552
2 Qualitätsstichtag (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)	552
3 Zustand (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)	559
4 Besonderheiten der Zustandsqualifizierung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	560
§ 5 ImmoWertV Entwicklungszustand	
1 Allgemeines	566
2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	572
3 Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	625
4 Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)	632
5 Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	636
6 Sondernutzungen	660
7 Schutzgebiete	662
8 Gartenland	677
9 Abbauland	691
10 Wasserfläche	727
11 Erneuerbare Energien	734

Inhaltsverzeichnis

§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale	
1 Allgemeines	738
2 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	738
3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	776
4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)	779
5 Lage (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	781
6 Lärm	786
7 Geruchsmission	824
8 Staubmission	826
9 Erschütterungen	826
10 Elektrosmog	827
11 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)	832
12 Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)	858
§ 7 ImmoWertV Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	
1 Übersicht	888
2 Allgemeiner Grundsatz (§ 7 Satz 1 ImmoWertV)	889
3 Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 7 Satz 2 ImmoWertV)	890
4 Rechtsprechungsübersicht	893
5 Ungewöhnliche Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen	896
6 Verrentung von Kaufpreisen; Leib- und Zeitrente	897
§ 8 ImmoWertV Ermittlung des Verkehrswerts	
1 Übersicht	910
2 Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 1 und 2 ImmoWertV)	920
3 Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	954
4 Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)	961
5 Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	965
6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	968
7 Anlagen	1076
<i>Abschnitt 2 ImmoWertV: Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten</i>	
§ 9 ImmoWertV Grundlagen der Ermittlung	
1 Rechtsgrundlagen	1084
2 Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse	1085
3 Allgemeine Grundsätze der Ableitung	1087
4 Fortschreibung	1088
5 Veröffentlichung	1089
§ 10 ImmoWertV Bodenrichtwerte	
1 Allgemeines	1091
2 Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV)	1103

3	Darstellung von Bodenrichtwerten bei ihrer Veröffentlichung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)	1107
4	Automatisierte Form (§ 10 Abs. 3 ImmoWertV)	1119
5	Adressen und Bodenrichtwerte im Internet	1120
§ 11 ImmoWertV Indexreihen		
1	Übersicht	1121
2	Anwendung von Indexreihen (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV)	1122
3	Indexreihe (§ 11 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	1123
4	Indexreihen (§ 11 Abs. 4 ImmoWertV)	1125
5	Kaufwertestatistiken	1133
6	Immobilienindizes	1134
§ 12 ImmoWertV Umrechnungskoeffizienten		
1	Übersicht	1135
2	Anwendung von Umrechnungskoeffizienten	1135
3	Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	1137
4	Fortschreibung von Umrechnungskoeffizienten	1137
§ 13 ImmoWertV Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke		
1	Übersicht	1138
2	Anwendung von Vergleichsfaktoren (§ 13 Satz 1 ImmoWertV)	1139
3	Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 13 Satz 2 ImmoWertV)	1141
4	Ertragsfaktor	1145
5	Gebäudefaktor	1149
6	Anlagen	1155
§ 14 ImmoWertV Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze		
1	Übersicht	1168
2	Funktion der Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV)	1168
3	Marktanpassungsfaktoren (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV)	1170
4	Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	1171
5	Erbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	1195
6	Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)	1204
7	Anlagen	1246
<i>Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren</i>		
<i>Unterabschnitt 1: Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)</i>		
Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens		
1	Anwendungsbereich	1278
2	Grundzüge des Vergleichswertverfahrens	1282
3	Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke	1317
4	Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens	1333

Inhaltsverzeichnis

5	Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	1345
6	Deduktive Bodenwertermittlung	1452

§ 15 ImmoWertV Ermittlung des Vergleichswerts

1	Überblick	1513
2	Ermittlungsgrundlagen	1515
3	Berücksichtigung von Abweichungen (intertemporärer und qualitativer Abgleich)	1518
4	Ableitung des Verkehrswerts	1520

§ 16 ImmoWertV Ermittlung des Bodenwerts

1	Allgemeines	1522
2	Bodenwert bebauter Grundstücke	1529
3	Bodenwertanteil am Gesamtwert bebauter Grundstücke	1547
4	Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV)	1551
5	Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV)	1552
6	Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)	1582

*Unterabschnitt 2:
Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)*

Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens

1	Anwendungsbereich	1603
2	Grundzüge der Ertragswertverfahren	1646
3	Finanzmathematische Grundlagen	1719

§ 17 ImmoWertV Ermittlung des Ertragswerts

1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)	1727
2	Allgemeines Ertragswertverfahren (Standardverfahren nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV)	1737
3	Mehrperiodisches Ertragswertverfahren	1739
4	Ertragswertermittlung nach Runge	1744

§ 18 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag

1	Reinertrag und Rohertrag	1748
2	Marktüblich erzielbarer Reinertrag	1752

§ 19 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten

1	Allgemeines	1815
2	Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV)	1817
3	Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten	1821
4	Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten	1823
5	Bonität der Mietverhältnisse (Scoring)	1859

§ 20 ImmoWertV Kapitalisierung und Abzinsung

1	Kapitalisierung und Abzinsung	1861
2	Vervielfältiger (Barwertfaktor)	1861
3	Barwertfaktor für die Abzinsung (Diskontierungsfaktor)	1868
4	Aufzinsung (Aufzinsungsfaktor)	1868

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

Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens

1	Anwendungsbereich	1871
2	Verfahrensübersicht	1880
3	Grundzüge des Sachwertverfahrens	1898
4	Beispiel	1989
5	Sonderfälle	1998
6	Anhang	2007

§ 21 ImmoWertV Ermittlung des Sachwerts

1	Übersicht (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV)	2043
2	Ermittlung des Bodenwerts	2046
3	Ermittlung des Sachwerts baulicher Anlagen (Gebäudesachwert) nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV	2047
4	Ermittlung des Sachwerts baulicher und sonstiger Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)	2047
5	Ermittlung des Wertanteils besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	2048

§ 22 ImmoWertV Herstellungskosten

1	Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)	2050
2	Normalherstellungskosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)	2054
3	Ermittlung der Herstellungskosten baulicher Anlagen	2059
4	Ermittlung der Herstellungskosten baulicher Anlagen nach Einzelkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV)	2063
5	Umrechnung von Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV)	2064

§ 23 ImmoWertV Alterswertminderung

1	Allgemeines	2065
2	Alterswertminderung nach ImmoWertV	2066
3	Alterswertminderung nach BelWertV	2069
4	Alterswertminderung in der steuerlichen Bewertung	2070
5	Anlagen	2071

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 4 ImmoWertV: Schlussvorschrift

§ 24 ImmoWertV Inkrafttreten und Außerkrafttreten	2075
---	------

Teil V Verkehrswertermittlung besonderer Immobilienarten (Beispiele Fälle)

1 Grundstücksmarkt nach Immobilitytypologie	2086
2 Wohnimmobilien	2088
3 Gewerbeimmobilien	2170
4 Handelsimmobilien	2227
5 Sonderimmobilien	2267
6 Freizeitimmobilien	2345
7 Gemeinbedarfsfläche	2382
8 Bahnfläche	2437
9 Post- und Fernmeldewesen	2444
10 Flugplatz	2450
11 Kirchliche und kirchlichen Zwecken dienende Fläche	2462
12 Denkmalgeschützte Bausubstanz	2473
13 Soziale Wohnraumförderung	2507

Teil VI Verkehrswertermittlung bei städtebaulichen Maßnahmen

1 Wertermittlung im Rahmen von Enteignungen	2524
2 Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	2580
3 Umlegungsgebiete	2758
4 Städtebauliche Erhaltungssatzungen	2792
5 Stadtumbausatzung	2801

Teil VII Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen

1 Wertermittlung im Rahmen des Zugewinnausgleichs	2809
2 Wertermittlung im Rahmen des Pflichtteilsanspruchs	2826

Teil VIII Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken

1 Vorbemerkungen	2839
2 Erbbaurecht	2857
3 Gesetzliche Beschränkungen	2934
4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter)	2958

Teil IX Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen der Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV

1 Vorbemerkungen zur Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)	3072
2 Beleihungsgrenze	3082
3 Lasten und Beschränkungen in der Beleihungswertermittlung	3083
4 Versicherungspflicht	3094
5 Rechtsgrundlagen der Beleihungswertermittlung im Einzelnen	3096
§ 1 BelWertV Anwendungsbereich	3096
§ 2 BelWertV Gegenstand der Wertermittlung	3096
§ 3 BelWertV Grundsatz der Beleihungswertermittlung	3097
§ 4 BelWertV Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts	3101
§ 5 BelWertV Gutachten	3107
§ 6 BelWertV Gutachter	3107
§ 7 BelWertV Unabhängigkeit des Gutachters	3107
§ 8 BelWertV Grundlagen der Ertragswertermittlung	3111
§ 9 BelWertV Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage	3111
§ 10 BelWertV Rohertrag	3115
§ 11 BelWertV Bewirtschaftungskosten	3131
§ 12 BelWertV Kapitalisierung der Reinerträge	3136
§ 13 BelWertV Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen	3141
§ 14 BelWertV Grundlagen der Sachwertermittlung	3147
§ 15 BelWertV Bodenwert	3148
§ 16 BelWertV Wert der baulichen Anlage	3150
§ 17 BelWertV Wertminderung wegen Alters	3150
§ 18 BelWertV Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	3154
§ 19 BelWertV Ermittlung des Vergleichswerts	3158
§ 20 BelWertV Bauland	3160
§ 21 BelWertV Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte	3162
§ 22 BelWertV Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	3167
§ 23 BelWertV Maschinen und Betriebseinrichtungen	3169
§ 24 BelWertV Wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen	3171
§ 25 BelWertV Beleihungen im Ausland	3172
§ 26 BelWertV Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung	3173

Teil X Anhang

1 Sachverständigenwesen	3178
2 Statistischer Anhang	3238
3 Tabellen und Faktoren	3252
Sachverzeichnis	3265