

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur achten Auflage	6
Abkürzungsverzeichnis	19

Teil I Rechtsgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen	33
--	-----------

Teil II Sachverständigenwesen

1 Sachverständiger	66
2 Gutachten	171
3 Grundbuch und Liegenschaftskataster	213
4 Flächen und Volumina baulicher Anlagen.....	225

Teil III Gutachterausschusswesen und Verkehrswert (§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch – BauGB)

1.1 Wertermittlungsrecht des Bundes	257
1.2 Wertermittlungsrecht der Länder	266

§ 192 Gutachterausschuss

1 Übersicht	268
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 BauGBAufgaben 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

§ 194 BauGB Verkehrswert	
1 Allgemeines	326
2 Normative Vorgaben für die Verkehrswertermittlung (Marktwermittlung)	328
3 Verkehrswertermittlung (Marktwermittlung)	343
4 Verkehrswerte in anderen Rechtsbereichen	344
5 Ausländische Definitionen des Verkehrswerts bzw. Marktwerts (Market Value)	376
§ 195 BauGB Kaufpreissammlung	
1 Übersicht	384
2 Übersendungspflichten von Grundstückskauf- und -tauschverträgen (§ 195 Abs. 1 BauGB)	385
3 Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 2 und 3 BauGB)	389
4 Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen	408
§ 196 BauGB Bodenrichtwerte	
1 Bodenrichtwert	410
2 Publizität der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB)	415
3 Bodenrichtwertübersicht	417
§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses	
1 Übersicht	419
2 Umfang der Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197 Abs. 1 BauGB) ..	421
3 Amtshilfe	424
4 Rechtsmittel	426
§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss	
1 Übersicht	427
2 Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse oder Zentraler Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 1 BauGB)	428
3 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses und der Zentralen Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 2 BauGB)	433
§ 199 BauGB Ermächtigungen	
1 Übersicht	438
2 Ermächtigung der Bundesregierung (§ 199 Abs. 1 BauGB)	438
3 Ermächtigungen der Landesregierungen (§ 199 Abs. 2 BauGB)	443

Teil IV Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung

1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).....	454
--	------------

Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich	
1 Anwendungsbereich	524
2 Anwendung der Verordnung auf Grundstücke, Grundstücksbestandteile und Zubehör (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV)	530
3 Anwendung der Verordnung auf Grundstücksrechte (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	545
4 Anwendung der Verordnung auf nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	553
§ 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung	
1 Zustand und allgemeine Wertverhältnisse	554
2 Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV)	557
§ 3 ImmoWertV Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	
1 Wertermittlungsstichtag (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)	560
2 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)	562
§ 4 ImmoWertV Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	
1 Übersicht	565
2 Qualitätsstichtag (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)	565
3 Zustand (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)	572
4 Besonderheiten der Zustandsqualifizierung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	573
§ 5 ImmoWertV Entwicklungszustand	
1 Allgemeines	580
2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	586
3 Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	643
4 Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)	650
5 Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	653
6 Sondernutzungen	679
7 Schutzgebiete	681
8 Gartenland	697
9 Abbauland	712
10 Wasserfläche	750
11 Erneuerbare Energien	757

§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale

1	Allgemeines	761
2	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	762
3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	801
4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)	805
5	Lage (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	807
6	Lärm	812
7	Geruchsimmission	849
8	Staubimmission	851
9	Erschütterungen	851
10	Elektrosmog	852
11	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)	857
12	Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)	882

§ 7 ImmoWertV Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

1	Übersicht	916
2	Allgemeiner Grundsatz (§ 7 Satz 1 ImmoWertV)	918
3	Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 7 Satz 2 ImmoWertV)	919
4	Rechtsprechungsübersicht	923
5	Ungewöhnliche Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen	926
6	Verrentung von Kaufpreisen; Leib- und Zeitrente	927

§ 8 ImmoWertV Ermittlung des Verkehrswerts

1	Übersicht	940
2	Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 1 und 2 ImmoWertV)	950
3	Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	986
4	Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)	993
5	Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	997
6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	1000
7	Anlagen	1116

Abschnitt 2 ImmoWertV: Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

§ 9 ImmoWertV Grundlagen der Ermittlung

1	Rechtsgrundlagen	1124
2	Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse	1125
3	Allgemeine Grundsätze der Ableitung	1127
4	Fortschreibung	1128
5	Veröffentlichung	1129

§ 10 ImmoWertV Bodenrichtwerte

1	Allgemeines	1132
2	Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV)	1145
3	Darstellung von Bodenrichtwerten bei ihrer Veröffentlichung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)	1148

4	Automatisierte Form (§ 10 Abs. 3 ImmoWertV)	1163
5	Adressen und Bodenrichtwerte im Internet	1164
§ 11 ImmoWertV Indexreihen		
1	Übersicht	1165
2	Anwendung von Indexreihen (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV)	1166
3	Indexreihe (§ 11 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	1167
4	Indexreihen (§ 11 Abs. 4 ImmoWertV)	1169
5	Kaufwertestatistiken	1178
6	Immobilienindizes	1179
§ 12 ImmoWertV Umrechnungskoeffizienten		
1	Übersicht	1181
2	Anwendung von Umrechnungskoeffizienten	1181
3	Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	1183
4	Fortschreibung von Umrechnungskoeffizienten	1184
§ 13 ImmoWertV Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke		
1	Übersicht	1185
2	Anwendung von Vergleichsfaktoren (§ 13 Satz 1 ImmoWertV)	1186
3	Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 13 Satz 2 ImmoWertV)	1187
4	Ertragsfaktor	1190
5	Gebäudefaktor	1196
6	Anlagen	1201
§ 14 ImmoWertV Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze		
1	Übersicht	1216
2	Funktion der Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV)	1216
3	Marktanpassungsfaktoren (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV)	1218
4	Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	1219
5	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	1241
6	Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)	1251
7	Anlagen	1296

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	1401
4	Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens	1435
5	Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	1446
6	Deduktive Bodenwertermittlung	1554

§ 15 ImmoWertV Ermittlung des Vergleichswerts	
1 Überblick	1617
2 Ermittlungsgrundlagen	1619
3 Berücksichtigung von Abweichungen (intertemporärer und qualitativer Abgleich)	1622
4 Ableitung des Verkehrswerts	1623
§ 16 ImmoWertV Ermittlung des Bodenwerts	
1 Allgemeines	1627
2 Bodenwert bebauter Grundstücke	1634
3 Bodenwertanteil am Gesamtwert bebauter Grundstücke	1650
4 Kaufpreisaufteilung in der steuerlichen Bewertung	1654
5 Bodenrichtwertverfahren (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV)	1661
6 Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV)	1661
7 Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV)	1662
8 Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)	1692
 <i>Unterabschnitt 2:</i> <i>Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)</i> 	
Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens	
1 Anwendungsbereich	1713
2 Grundzüge der Ertragswertverfahren	1757
3 Finanzmathematische Grundlagen	1836
§ 17 ImmoWertV Ermittlung des Ertragswerts	
1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)	1844
2 Allgemeines Ertragswertverfahren (Standardverfahren nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV)	1854
3 Mehrperiodisches Ertragswertverfahren	1856
4 Ertragswertermittlung nach Runge	1861
§ 18 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag	
1 Reinertrag und Rohertrag	1865
2 Marktüblich erzielbarer Reinertrag	1870
§ 19 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten	
1 Allgemeines	1937
2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV)	1940
3 Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten	1944
4 Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten	1946
§ 20 ImmoWertV Kapitalisierung und Abzinsung	
1 Kapitalisierung und Abzinsung	1984
2 Vervielfältiger (Barwertfaktor)	1984
3 Barwertfaktor für die Abzinsung (Diskontierungsfaktor)	1991
4 Aufzinsung (Aufzinsungsfaktor)	1991

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

Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens

1	Anwendungsbereich.....	1995
2	Verfahrensübersicht	2003
3	Grundzüge des Sachwertverfahrens.....	2020
4	Beispiel	2112
5	Sonderfälle	2121
6	Anhang.....	2130

§ 21 ImmoWertV Ermittlung des Sachwerts

1	Übersicht (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV)	2165
2	Ermittlung des Bodenwerts	2168
3	Ermittlung des Sachwerts baulicher Anlagen (Gebäudesachwert) nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV	2169
4	Ermittlung des Sachwerts baulicher und sonstiger Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)	2169
5	Ermittlung des Wertanteils besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	2170

§ 22 ImmoWertV Herstellungskosten

1	Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)	2172
2	Normalherstellungskosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)	2176
3	Ermittlung der Herstellungskosten baulicher Anlagen	2181
4	Ermittlung der Herstellungskosten baulicher Anlagen nach Einzelkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV)	2184
5	Umrechnung von Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungssichttag (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV)	2185

§ 23 ImmoWertV Alterswertminderung

1	Allgemeines	2186
2	Alterswertminderung nach ImmoWertV	2187
3	Alterswertminderung nach BelWertV	2190
4	Alterswertminderung in der steuerlichen Bewertung	2191
5	Anlagen	2192

*Abschnitt 4 ImmoWertV:
Schlussvorschrift*

§ 24 ImmoWertV Inkrafttreten und Außerkrafttreten	2196
--	-------------

Teil V Verkehrswertermittlung besonderer Immobilienarten (Beispielsfälle)

1	Grundstücksmarkt nach Immobilientypologie	2205
2	Wohnimmobilien	2207
3	Gewerbeimmobilien	2287
4	Handelsimmobilien	2331
5	Sonderimmobilien	2367
6	Freizeitimmobilien	2414
7	Gemeinbedarfsfläche	2437
8	Bahnfläche.....	2486
9	Post- und Fernmeldewesen	2493
10	Flugplatz.....	2499
11	Kirchliche und kirchlichen Zwecken dienende Fläche	2509
12	Denkmalgeschützte Bausubstanz.....	2519
13	Soziale Wohnraumförderung.....	2556

Teil VI Verkehrswertermittlung bei städtebaulichen Maßnahmen

1	Wertermittlung im Rahmen von Enteignungen.....	2574
2	Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	2631
3	Umlegungsgebiete	2811
4	Städtebauliche Erhaltungssatzungen	2845
5	Stadtumbausatzung	2854

Teil VII Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen

1	Wertermittlung im Rahmen des Zugewinnausgleichs.....	2863
2	Wertermittlung im Rahmen des Pflichtteilsanspruchs	2888

Teil VIII Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken

1	Vorbemerkungen	2901
2	Erbbaurecht	2918
3	Gesetzliche Beschränkungen	3000
4	Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter)	3024

Teil IX Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen der Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV

1	Vorbemerkungen zur Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ...	3142
2	Beleihungsgrenze	3153
3	Lasten und Beschränkungen in der Beleihungswertermittlung	3154
4	Versicherungspflicht	3166
5	Rechtsgrundlagen der Beleihungswertermittlung im Einzelnen	3168
	§ 1 BelWertV Anwendungsbereich	3168
	§ 2 BelWertV Gegenstand der Wertermittlung	3168
	§ 3 BelWertV Grundsatz der Beleihungswertermittlung	3169
	§ 4 BelWertV Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts	3173
	§ 5 BelWertV Gutachten	3179
	§ 6 BelWertV Gutachter	3179
	§ 7 BelWertV Unabhängigkeit des Gutachters	3179
	§ 8 BelWertV Grundlagen der Ertragswertermittlung	3183
	§ 9 BelWertV Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage	3183
	§ 10 BelWertV Rohertrag	3187
	§ 11 BelWertV Bewirtschaftungskosten	3203
	§ 12 BelWertV Kapitalisierung der Reinerträge	3208
	§ 13 BelWertV Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen	3213
	§ 14 BelWertV Grundlagen der Sachwertermittlung	3220
	§ 15 BelWertV Bodenwert	3221
	§ 16 BelWertV Wert der baulichen Anlage.....	3223
	§ 17 BelWertV Wertminderung wegen Alters	3223
	§ 18 BelWertV Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	3228
	§ 19 BelWertV Ermittlung des Vergleichswerts	3232
	§ 20 BelWertV Bauland	3234
	§ 21 BelWertV Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte	3236
	§ 22 BelWertV Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	3241
	§ 23 BelWertV Maschinen und Betriebseinrichtungen	3244
	§ 24 BelWertV Wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte	3246
	§ 25 BelWertV Beleihungen im Ausland	3247
	§ 26 BelWertV Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung	3248

Teil X Anhang

Tabellen und Faktoren	3251
Sachverzeichnis	3267