

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	7
<b>1 Die Änderungen im Überblick</b>	9
1.1 Rechtsverordnung statt Richtlinie	10
1.2 Ermittlung, Begründung und Darstellung von Bodenrichtwerten	13
1.3 Modellkonformität	14
1.4 Vereinheitlichung von Begriffen in den Wertermittlungsverfahren	15
1.5 Rechtliche Festlegung von Grundlagen der Immobilienbewertung	19
<b>2 Der Weg zur ImmoWertV 2021</b>	21
<b>3 Umsetzung der ImmoWertV 2021 in den nächsten Jahren</b>	28
3.1 Umsetzung durch die Bundesländer	30
3.2 Umsetzung durch die Gutachterausschüsse	32
3.3 Umsetzung bei der Gutachtenerstattung durch Sachverständige oder durch Gutachterausschüsse	35
<b>4 Die Regelungen im Einzelnen</b>	37
4.1 Übernahme von Regelungen der bisherigen Richtlinien	38
4.2 Allgemeines zur Gliederung	38
4.3 Grundlagen der Wertermittlung	39
4.3.1 Anwendungsbereich, Gegenstand der Wertermittlung	39
4.3.1.1 Allgemeine Wertverhältnisse	42
4.3.2 Entwicklungszustand	46
4.3.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	46
4.3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	51
4.3.5 Beiträge mit Grundstücksbezug	52
4.3.6 Ertragsverhältnisse	53
4.3.7 Lagemerkmale	54
4.3.8 Bodenbeschaffenheit	54
4.3.9 Was nicht erwähnt wird	55
4.4 Ermittlung des Verkehrswertes – Allgemeines	55

4.4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	56
4.4.2	Aufbau und Reihenfolge einer Wertermittlung nach der ImmoWertV 2021 .....	56
4.4.3	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse .....	59
4.4.4	Allgemeine Grundstücksmerkmale .....	60
4.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	61
4.4.6	Eignung und Herkunft von Daten und Informationen .....	63
4.4.7	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse .....	64
4.4.8	Modellkonformität .....	65
4.4.9	Künftige Veränderungen .....	66
4.5	Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....	67
4.5.1	Definition des Begriffs „erforderliche Daten“ .....	68
4.5.2	Ableitung erforderlicher Daten .....	70
4.5.3	Bodenrichtwerte – Ermittlung und Anwendung .....	75
4.5.3.1	Definition und Ermittlung von Bodenrichtwerten und Bodenrichtwert- grundstücken .....	75
4.5.3.2	Definition einer Bodenrichtwertzone .....	80
4.5.3.3	Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks .....	83
4.5.3.4	Definition der wertrelevanten Geschossflächenzahl -WGFZ- .....	86
4.5.3.5	Genauigkeit und Anwendung von Bodenrichtwerten .....	88
4.5.4	Sonstige erforderliche Daten .....	89
4.5.4.1	Indexreihen .....	91
4.5.4.2	Umrechnungskoeffizienten .....	92
4.5.4.3	Vergleichsfaktoren .....	93
4.5.4.4	Liegenschaftszinssätze .....	95
4.5.4.5	Sachwertfaktoren .....	96
4.5.4.6	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren .....	97
4.5.4.7	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten .....	99
<b>5</b>	<b>Vergleichswertverfahren .....</b>	<b>100</b>
5.1	Grundlagen des Vergleichswertverfahrens, Begriffe .....	100
5.2	Vergleichspreise .....	103
5.3	Vergleichsfaktoren .....	104
5.4	Angepasste Bodenrichtwerte .....	105

<b>6</b>	<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>106</b>
6.1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens	106
6.2	Verfahrensvarianten	109
6.2.1	Allgemeines Ertragswertverfahren	110
6.2.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	111
6.2.3	Periodisches Ertragswertverfahren	111
6.3	Reinertrag, Rohertrag	113
6.4	Bewirtschaftungskosten	113
6.5	Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	116
6.6	Barwertfaktor	118
<b>7</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>119</b>
7.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens, Begriffe	119
7.2	Herstellungskosten, Kostenkennwerte	122
7.3	Anpassung der Kostenkennwerte	125
7.4	Außenanlagen	126
7.5	Regionalfaktor	127
7.6	Alterswertminderungsfaktor	128
7.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	129
<b>8</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>129</b>
8.1	Methodik der Bodenwertermittlung	130
8.2	Bodenwert im Sanierungsgebiet und Entwicklungsbereich	132
8.3	Einfluss der tatsächlichen Nutzung	133
8.4	Bauliche Anlagen im Außenbereich	134
8.5	Als baldige Freilegung und Abbruch	136
8.6	Große Grundstücksflächen	137
8.7	Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	138
8.8	Bodenwert bei Liquidationsobjekten	139
8.9	Bodenwert bei Gemeinbedarfsflächen	141
8.10	Wasserflächen	142

<b>9</b>	<b>Wertermittlung bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen</b>	<b>143</b>
9.1	Allgemeines, Begriffe	143
9.2	Grundsätze	145
9.3	Ermittlung des Werteinflusses oder des Rechts oder der Belastung	146
9.4	Ermittlungen beim Erbbaurecht	148
9.4.1	Allgemeines	149
9.4.2	Vergleichswertverfahren	150
9.4.3	Finanzmathematische Methode	153
<b>10</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>155</b>
	<b>Anlage 1 – ImmoWertV 2021</b>	<b>157</b>
	<b>Anlage 2 – Synoptische Darstellung von ImmoWertV 2010 und der Richtlinien dazu und ImmoWertV 2021</b>	<b>224</b>
	<b>Anlage 3 – Begründung (Bundesrat Drucksache 407/21)</b>	<b>261</b>