

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
1 Die Änderungen im Überblick	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
2 Der Weg zur ImmoWertV 2021	21
3 Umsetzung der ImmoWertV 2021 in den nächsten Jahren	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
4 Die Regelungen im Einzelnen	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 Bodenrichtwertgrundstücken	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
5	Vergleichswertverfahren	100
5.1	Grundlagen des Vergleichswertverfahrens, Begriffe	100
5.2	Vergleichspreise	103
5.3	Vergleichsfaktoren	104
5.4	Angepasste Bodenrichtwerte	105

6	Ertragswertverfahren	106
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
7	Sachwertverfahren	119
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
8	Bodenwertermittlung	129
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	Alsbaldige 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

9	Wertermittlung bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen	143
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
10	Schlussbestimmungen	155
 Anlage 1 – ImmoWertV 2021		157
Anlage 2 – Synoptische Darstellung von ImmoWertV 2010 und der Richtlinien dazu und ImmoWertV 2021		224
Anlage 3 – Begründung (Bundesrat Drucksache 407/21)		261