

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zehnten Auflage .....	7
<b>Teil I      Rechtsgrundlagen</b>	
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen .....	25
<b>Teil II      Sachverständigenwesen</b>	
1 Sachverständiger .....	60
2 Gutachten .....	189
3 Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	223
4 Flächen und Volumina baulicher Anlagen .....	235
<b>Teil III      Gutachterausschusswesen und Verkehrswert                  (§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch – BauGB)</b>	
1 Vorbemerkungen zum Wertermittlungsrecht des BauGB .....	249
1.1 Wertermittlungsrecht des Bundes .....	249
1.2 Wertermittlungsrecht der Länder .....	258
2 Die Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuchs zur Wertermittlung im Einzelnen .....	259
<b>§ 192 Gutachterausschuss</b>	
1 Übersicht .....	260
2 Aufgaben, Bildung und Eigenschaften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (§ 192 Abs. 1 BauGB) .....	262
3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses (§ 192 Abs. 2 BauGB) .....	266
4 Bestellung und Abberufung von Gutachtern .....	272
5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (§ 192 Abs. 4 BauGB) .....	274
6 Geheimhaltungspflicht .....	276
7 Befangenheit von Gutachtern und deren Ablehnung .....	278
8 Haftung des Gutachterausschusses .....	280
9 Entschädigung von Mitgliedern des Gutachterausschusses .....	281
10 Gebühren des Gutachterausschusses .....	282
11 Rechts- und Dienstaufsicht .....	291
<b>§ 193 BauGBAufgaben des Gutachterausschusses</b>	
1 Übersicht .....	293
2 Gutachtenerstattung (Abs. 1 und 2) .....	295
3 Rechtsnatur der von den Gutachterausschüssen erstatteten Gutachten (§ 193 Abs. 3 BauGB) .....	307
4 Übersendungspflicht an die Eigentümer (§ 193 Abs. 4 BauGB) .....	308
5 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB) ..	309
6 Weitere Aufgaben .....	316

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>§ 194 BauGB Verkehrswert</b>	
1 Allgemeines .....	319
2 Normative Vorgaben für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) .....	321
3 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) .....	332
4 Verkehrswerte in anderen Rechtsbereichen .....	333
5 Ausländische Definitionen des Verkehrswerts bzw. Marktwerts ( <i>Market Value</i> ) .....	360
<b>§ 195 BauGB Kaufpreissammlung</b>	
1 Übersicht .....	368
2 Übersendungspflichten von Grundstückskauf- und -tauschverträgen (§ 195 Abs. 1 BauGB) .....	371
3 Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	374
4 Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen .....	390
<b>§ 196 BauGB Bodenrichtwerte</b>	
1 Bodenrichtwert .....	394
2 Publizität der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB) .....	398
3 Bodenrichtwertübersicht/ generalisierende Bodenwerte .....	400
<b>§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses</b>	
1 Übersicht .....	401
2 Umfang der Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197 Abs. 1 BauGB) ..	403
3 Amtshilfe .....	406
4 Rechtsmittel .....	408
<b>§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss</b>	
1 Übersicht .....	409
2 Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse oder Zentraler Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 1 BauGB) .....	410
3 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses und der Zentralen Geschäftsstellen (§ 198 Abs. 2 BauGB) .....	414
<b>§ 199 BauGB Ermächtigungen</b>	
1 Übersicht .....	420
2 Ermächtigung der Bundesregierung (§ 199 Abs. 1 BauGB) .....	420
3 Ermächtigungen der Landesregierungen (§ 199 Abs. 2 BauGB) .....	425

**Teil IV Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung**

**1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) ..... 436**

**2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen ..... 512**

*Teil 1  
Allgemeines*

*Abschnitt 1  
Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung*

**§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich, Wertermittlungsobjekt**

1 Anwendungsbereich (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV) ..... 513

2 Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 521

3 Anwendung der Verordnung auf grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 538

4 Anwendung der Verordnung auf nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte ..... 538

**§ 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung**

1 Grundlagen der Wertermittlung ..... 540

2 Allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 541

3 Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) ..... 544

4 Wertermittlungstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ..... 561

5 Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) ..... 563

*Abschnitt 2  
Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen*

**§ 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

1 Allgemeines ..... 572

2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) ..... 577

3 Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 632

4 Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) ..... 639

5 Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) ..... 643

6 Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) ..... 670

7 Hutungen, Öd-, Un- und Geringstland, Gräben, Wege ..... 671

8 Schutzgebiete ..... 673

9 Gartenland ..... 690

10 Abbauland ..... 703

11 Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ..... 735

**§ 4 ImmoWertV Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV ..... 739

2 Abschätzung der Restnutzungsdauer bei Gebäudemix ..... 762

3 Gesamt- und Restnutzungsdauer in der steuerlichen Bewertung ..... 770

## Inhaltsverzeichnis

---

### § 5 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale

1	Allgemeines .....	779
2	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung .....	779
3	Besondere Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan .....	815
4	Maßgebliche Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV .....	818
5	Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) .....	823
6	Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV) .....	824
7	Lage (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) .....	825
8	Lärm .....	834
9	Geruchsimmission .....	870
10	Staubimmission .....	872
11	Erschütterung .....	872
12	Elektrosmog .....	873
13	Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV) .....	879

### Abschnitt 3

#### Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

### § 6 ImmoWertV Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

1	Übersicht .....	902
2	Marktwert .....	903
3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) .....	912
4	Vergleichswertverfahren .....	927
5	Ertragswertverfahren .....	930
6	Sachwertverfahren .....	933
7	Liquidationswertverfahren .....	937
8	Kombinationsverfahren .....	939
9	Monte-Carlo-Verfahren .....	941
10	Gruppen- bzw. Massenbewertungsverfahren .....	941
11	Intersubjektive Expertenbefragung .....	948
12	Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	948
13	Gemeinbedarfsfläche .....	952
14	Warteständiges Bauland .....	954
15	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	954
16	Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV) .....	956
17	Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) .....	960

### § 7 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

1	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt .....	964
2	Ermittlung des Werteinflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	966

### § 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

1	Systematische Einordnung .....	970
2	Besondere bodenbezogene Grundstücksmerkmale .....	979
3	Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale .....	984
4	Besondere ertragswirtschaftliche Grundstücksmerkmale .....	1036

5	Atypische Nutzung .....	1077
6	Sonstige den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	1080
7	Rechte am Grundstück (§ 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV) .....	1081
8	Denkmalschutz .....	1081
9	Merkantiler Mehr- oder Minderwert .....	1082
10	Anlagen .....	1111
<b>§ 9 ImmoWertV Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten</b>		
1	Allgemeine Übersicht .....	1120
2	Eignung und Anpassung (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) .....	1121
3	Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1122
4	Allgemeiner Grundsatz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV) .....	1126
5	Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) .....	1126
6	Rechtsprechungsübersicht .....	1131
7	Ungewöhnliche Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen .....	1134
8	Eignung der für die die Wertermittlung erforderliche Daten .....	1135
9	Verwendungsfähige Datengrundlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV) .....	1136
10	Schätzungen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV) .....	1137
<b>§ 10 ImmoWertV Grundsatz der Modellkonformität</b>		
1	Übersicht .....	1138
2	Modellkollision .....	1143
3	Abweichungsregelung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1144
<b>§ 11 ImmoWertV Künftige Änderungen des Grundstückszustands</b>		
1	Vorbemerkungen .....	1145
2	Konkret absehbare künftige Änderungen .....	1146
3	Wartezeit und Realisierungsrisiko (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1151
<i>Teil 2</i>		
<i>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</i>		
<i>Abschnitt 1</i>		
<i>Allgemeines</i>		
<b>§ 12 ImmoWertV Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten</b>		
1	Rechtsgrundlagen .....	1154
2	Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse .....	1155
3	Allgemeine Grundsätze der Ableitung (§ 12 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV) .....	1156
4	Verbindliche Modellvorgaben (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV) .....	1157
5	Fortschreibung .....	1157
6	Veröffentlichung (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV) .....	1158

### *Abschnitt 2* *Bodenrichtwerte*

<b>§ 13 ImmoWertV Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück</b>		
1	Allgemeines .....	1163
2	Bodenrichtwerte .....	1167
3	Typologie der Bodenrichtwerte .....	1170
<b>§ 14 ImmoWertV Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung</b>		
1	Allgemeine Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV) .....	1178
2	Bodenrichtwertableitung für Gebiete ohne Grundstücksverkehr (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1180
3	Bodenrichtwerte für bebaute Gebiete (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) .....	1182
4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	1183
5	Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland .....	1184
6	Aufwuchs (§ 14 Abs. 4 ImmoWertV) .....	1184
7	Dokumentationspflicht der Bodenrichtwertableitung (§ 14 Abs. 5 ImmoWertV) .....	1185
8.	Keine Begründungspflicht (§ 14 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV) .....	1185
<b>§ 15 ImmoWertV Bildung der Bodenrichtwertzonen</b>		
1	Übersicht .....	1186
2	Räumliche Abgrenzung und Größe der Bodenrichtwertzone (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV) .....	1187
3	Deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen (§ 15 Abs. 3 ImmoWertV) .....	1189
4	Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (§ 16 Abs. 2 Satz 5 ImmoWertV) .....	1190
5	Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 15 Abs. 4 ImmoWertV) .....	1193
<b>§ 16 ImmoWertV Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</b>		
1	Übersicht .....	1195
2	Darstellungsform .....	1196
3	Darstellung der Grundstücksmerkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks ...	1197
4	Spezifizierung der Grundstücksmerkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV) .....	1207
5	Ausnahmeregelung für beitragspflichtige Grundstücke (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV) .....	1207
<b>§ 17 ImmoWertV Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte</b>		
1	Automatisierte Form (§ 17 ImmoWertV) .....	1208
2	Datenfernübertragung an zuständigen Finanzbehörden .....	1208

Abschnitt 3

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

<b>§ 18 ImmoWertV Indexreihen</b>	
1	Übersicht ..... 1210
2	Zweck der Indexreihen (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV) ..... 1211
3	Definition (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 1211
4	Ableitung von Indexreihen (§ 18 Abs. 3 ImmoWertV) ..... 1211
5	Anwendung von Indexreihen ..... 1226
6	Kaufwertestatistiken ..... 1227
7	Immobilienindexe ..... 1228
<b>§ 19 ImmoWertV Umrechnungskoeffizienten</b>	
1	Umrechnungskoeffizienten ..... 1230
2	Zweck der Umrechnungskoeffizienten (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV) ..... 1231
3	Definition (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 1232
4	Ableitung von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 Abs. 3 ImmoWertV) ..... 1232
5	Anwendung von Umrechnungskoeffizienten ..... 1235
6	Fortschreibung von Umrechnungskoeffizienten ..... 1235
<b>§ 20 ImmoWertV Vergleichsfaktoren</b>	
1	Funktion der Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 1 ImmoWertV) ..... 1237
2	Anwendung von Vergleichsfaktoren ..... 1240
3	Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV) ..... 1244
4	Ertragsfaktor ..... 1245
5	Veröffentlichung von Vergleichsfaktoren ..... 1252
6	Anlage: Vergleichsfaktoren 2020 für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus-, Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG in Berlin ..... 1252
<b>§ 21 ImmoWertV Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren</b>	
1	Funktion der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV) ..... 1261
2	Liegenschaftszinssatz ..... 1269
3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 1278
4	Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen ..... 1296
5	Sachwertfaktor ..... 1298
6	Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ..... 1311
7	Veröffentlichung von Sachwertfaktoren ..... 1321
<b>§ 22 ImmoWertV Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren</b>	
1	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 ImmoWertV) ..... 1323
2	Erbbaurechtsfaktoren (§ 22 ImmoWertV) ..... 1324
3	Erbbaugrundstücksfaktoren ..... 1327
<b>§ 23 ImmoWertV Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten</b>	
1	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 ImmoWertV) ..... 1332
2	Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV) ..... 1332
3	Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV) ..... 1334

### Teil 3

#### Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

##### Abschnitt 1

##### Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

#### Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens

1	Besondere Stellung des Vergleichswertverfahrens .....	1339
2	Anwendungsvoraussetzung .....	1343
3	Grundzüge des Vergleichswertverfahrens .....	1367
4	Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke .....	1386
5	Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens .....	1411
6	Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) .....	1421
7	Deduktive Bodenwertermittlung .....	1524
<b>§ 24 ImmoWertV Grundlagen des Vergleichswertverfahrens</b>		
1	Grundlagen des Vergleichswertverfahren .....	1541
2	Verfahrensgang .....	1542
<b>§ 25 ImmoWertV Vergleichspreise 1543</b>		
1	Geeignete Vergleichspreise .....	1543
2	Eignungsprüfung in Betracht kommender Kaufpreise nach § 25 Satz 2 ImmoWertV .....	1544
3	Anpassungspflicht nach § 25 Satz 2 ImmoWertV .....	1545
<b>§ 26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>		
1	Vergleichsfaktoren .....	1547
2	Empirisch ermittelte Anpassungen .....	1551
3	Bodenrichtwert .....	1566

##### Abschnitt 2

##### Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

#### Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens

1	Anwendungsbereich .....	1571
2	Verfahrensübersicht .....	1583
3	Grundzüge der Ertragswertverfahren .....	1617
4	Finanzmathematische Grundlagen .....	1697

##### Unterabschnitt 1

##### Allgemeines

#### § 27 ImmoWertV Grundlagen des Ertragswertverfahrens 1704

1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens .....	1705
2	Marktüblich erzielbarer Ertrag (§ 27 ImmoWertV Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) .....	1707
3	Allgemeine Grundlagen (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1715
4	Ertragswert und Ertragswertermittlung (§ 27 Abs. 3 bis 5 ImmoWertV) ....	1717

*Unterabschnitt 2  
Verfahrensvarianten*

<b>§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren</b>	
1	Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) ..... 1718
2	Verzinsung und Kapitalisierung ..... 1720
3	Kapitalisierungsdauer ..... 1720
<b>§ 29 ImmoWertV Vereinfachtes Ertragswertverfahren</b>	
1	Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 Satz 1 ImmoWertV) ..... 1721
2	Verzinsung, Kapitalisierung, Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer (§ 29 Satz 2 und 3) ..... 1722
<b>§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren</b>	
1	Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV) ..... 1723
2	Ermittlung des Restwerts (Beispiele) ..... 1727

*Unterabschnitt 3  
Ermittlung des Ertragswerts*

<b>§ 31 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag</b>	
1	Reinertrag und Rohertrag ..... 1730
2	Marktüblich erzielbarer Reinertrag ..... 1735
<b>§ 32 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten</b>	
1	Allgemeines ..... 1819
2	Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV) ..... 1823
3	Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten ..... 1826
4	Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten ..... 1828
<b>§ 33 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz</b>	
1	Liegenschaftszinssatz ..... 1870
2	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz ..... 1873
3	Anpassung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes (Basiszinssatz) .... 1875
<b>§ 34 ImmoWertV Barwertfaktor</b>	
1	Kapitalisierung und Abzinsung ..... 1890
2	Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor) ..... 1891
3	Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ..... 1897
4	Aufzinsung (Aufzinsungsfaktor) ..... 1897

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

<b>Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens</b>	
1	Anwendungsbereich ..... 1901
2	Grundzüge des Sachwertverfahrens ..... 1905
3	Beispiel ..... 1993
4	Sonderfälle ..... 2003
5	Sachwertverfahren nach BelWertV ..... 2012
6	Sachwertverfahren in der steuerlichen Bewertung ..... 2015

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>§ 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens</b>		
1	Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 Abs. 1 und 2 ImmoWertV) .....	2026
2	Gliederung des Sachwertverfahrens .....	2028
3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (§ 35 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) .....	2030
4	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen (§ 35 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) .....	2030
5	Ermittlung des vorläufigen Bodenwerts (§ 35 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) .....	2031
6	Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (§ 35 ImmoWertV Abs. 3 ImmoWertV) .....	2031
7	Sachwert (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV) .....	2032
<b>§ 36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten</b>		
1	Grundlage der Sachwertermittlung baulicher Anlagen .....	2033
<b>§ 37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>		
1	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	2041
<b>§ 38 ImmoWertV Alterswertminderungsfaktor</b>		
1	Allgemeines .....	2044
2	Modellhafte und modellansatzkonforme Alterswertminderung nach ImmoWertV .....	2046
3	Alterswertminderung nach BelWertV .....	2047
4	Alterswertminderung in der steuerlichen Bewertung .....	2047
5	Anlagen .....	2048
<b>§ 39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>		
1	Sachwertfaktoren .....	2052
2	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor .....	2055
3	Anpassung des herangezogenen Sachwertfaktors (Basisfaktors) .....	2057

### *Teil 4*

### *Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

#### *Abschnitt 1*

#### *Bodenwertermittlung*

<b>§ 40 ImmoWertV Allgemeines zur Bodenwertermittlung</b>		
1	Übersicht .....	2069
2	Grundsatzregelungen zur Bodenwertermittlung (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV) .....	2075
3	Aufteilung von Verkehrswerten und Kaufpreisen in einen Boden- und Gebäudewertanteil .....	2093
4	Kaufpreisaufteilung in der steuerlichen Bewertung .....	2097
5	Bodenrichtwertverfahren (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) .....	2112
6	Deduktive Verfahren .....	2113
7	Ergänzende Regelung für Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV) .....	2114
8	Ausnahmetatbestände zur Grundsatzregelung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV) ...	2122

<b>§ 41 ImmoWertV Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße</b>	
1 Bodensondierung übergroßer Grundstücke .....	2137
2 Bodensondierung bei bebauten Grundstücken .....	2141
<b>§ 42 ImmoWertV Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	
1 Bodenwert von Bauerwartungs- und Rohbauland .....	2147
2 Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) bei warteständigem Bauland	2150
3 Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) auf der Grundlage bebaubarer und bebaubarer Grundstücke .....	2178
<b>§ 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten</b>	
1 Übersicht .....	2196
2 Liquidationswertverfahren .....	2205
3 Liquidation in der Beleihungswertermittlung .....	2224
<b>§ 44 ImmoWertV Gemeinbedarfsflächen</b>	
1 Gemeinbedarfsflächen .....	2230
2 Wertermittlung .....	2233
3 Bahnfläche .....	2281
4 Post- und Fernmeldewesen .....	2287
5 Flugplatz .....	2292
<b>§ 45 ImmoWertV Wasserflächen</b>	
1 Wasserflächen .....	2302
2 Marktwertermittlung von Wasserflächen .....	2302

*Abschnitt 2*

*Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

*Unterabschnitt 1*

*Allgemeines*

**Vorbemerkung zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen**

<b>§ 46 ImmoWertV Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen</b>	
1 Übersicht .....	2310
2 Gegenstand der Wertermittlung (§ 46 Abs. 1 ImmoWertV) .....	2311
3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Abs. 2) .....	2314
<b>§ 47 ImmoWertV Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen</b>	
1 Übersicht .....	2332
2 Marktwertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung eines Rechts oder einer Belastung (§ 47 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV) .....	2333
3 Marktwertermittlung von Rechten oder Belastungen (§ 47 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) .....	2337
4 Kapitalisierung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV) .....	2338
5 Verrentung von Kaufpreisen: Leib- und Zeitrente .....	2339

## Inhaltsverzeichnis

---

### *Unterabschnitt 2 Erbbaurecht und Erbbaugrundstück*

<b>§ 48 ImmoWertV Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück</b>	
1	Vorbemerkung zur Marktwertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken ..... 2348
2	Vorbemerkung zum Erbbaurecht ..... 2349
3	Allgemeines zur Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (§ 48 ImmoWertV) ..... 2355
<b>§ 49 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht</b>	
1	Verfahrenübersicht zur Marktwertermittlung von Erbbaurechten im Vergleichswertverfahren ..... 2361
2	Ermittlung der Ausgangswerte beim indirekten Preisvergleich (§ 49 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 2362
3	Marktanpassung ..... 2364
4	Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ..... 2365
<b>§ 50 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>	
1	Marktwert des Erbbaurechts (Finanzmathematische Methode) ..... 2367
<b>§ 51 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück</b>	
1	Marktwert des Erbbaugrundstücks (Vergleichswertverfahren) ..... 2374
2	Ausgangswert des indirekten Preisvergleichs ..... 2376
3	Marktanpassung ..... 2377
4	Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ..... 2377
<b>§ 52 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</b>	
1	Marktwert des Erbbaugrundstücks (Finanzmathematische Methode) ..... 2379
2	Marktanpassung mittels Erbbaugrundstücksfaktor i.S. des § 22 ImmoWertV ..... 2381
3	Wertanteil der baulichen Anlagen ..... 2382

### *Teil 5 Schlussvorschriften*

<b>§ 53 ImmoWertV Übergangsregelungen</b>	
1	Übersicht ..... 2383
2	Grundsatzregelung ..... 2384
3	Übergangsregelung zu den Modellansätzen der Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 53 Abs. 2 ImmoWertV) ..... 2385
<b>§ 54 ImmoWertV Inkrafttreten, Außerkrafttreten</b>	
	In- und Außerkrafttreten ..... 2386

<b>Teil V</b>	<b>Verkehrswertermittlung besonderer Immobilienarten (Beispielfälle)</b>	
1	Grundstücksmarkt nach Immobilientypologie .....	2395
2	Wohnimmobilien .....	2396
3	Gewerbeimmobilien .....	2452
4	Handelsimmobilien .....	2498
5	Sonderimmobilien .....	2527
6	Freizeitimmobilien .....	2601
7	Denkmale .....	2623
8	Kirchliche und kirchlichen Zwecken dienende Fläche .....	2660
<b>Teil VI</b>	<b>Verkehrswertermittlung bei städtebaulichen Maßnahmen</b>	
1	Wertermittlung enteignungsbetroffener Grundstücke .....	2678
2	Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche .....	2735
3	Umlegungsgebiete .....	2908
4	Städtebauliche Erhaltungssatzungen .....	2941
5	Stadtumbausatzung .....	2951
<b>Teil VII</b>	<b>Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen</b>	
1	Wertermittlung im Rahmen des Zugewinnausgleichs .....	2961
2	Wertermittlung im Rahmen des Pflichtteilsanspruchs .....	2989
<b>Teil VIII</b>	<b>Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken</b>	
1	Vorbemerkungen .....	3004
2	Erbbaurecht .....	3023
3	Gesetzliche Beschränkungen .....	3104
4	Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) .....	3127
<b>Teil IX</b>	<b>Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen der Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV</b>	
1	Vorbemerkungen zur Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ...	3250
2	Beleihungsgrenze .....	3261
3	Lasten und Beschränkungen in der Beleihungswertermittlung .....	3262
4	Versicherungspflicht .....	3275

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Beleihungswertermittlung im Einzelnen</b>	3277
§ 1	BelWertV Anwendungsbereich	3277
§ 2	BelWertV Gegenstand der Wertermittlung	3277
§ 3	BelWertV Grundsatz der Beleihungswertermittlung	3279
§ 4	BelWertV Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts	3284
§ 5	BelWertV Gutachten	3293
§ 6	BelWertV Gutachter	3293
§ 7	BelWertV Unabhängigkeit des Gutachters	3293
§ 8	BelWertV Grundlagen der Ertragswertermittlung	3298
§ 9	BelWertV Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage	3298
§ 10	BelWertV Rohertrag	3302
§ 11	BelWertV Bewirtschaftungskosten	3318
§ 12	BelWertV Kapitalisierung der Reinerträge	3323
§ 13	BelWertV Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen	3330
§ 14	BelWertV Grundlagen der Sachwertermittlung	3337
§ 15	BelWertV Bodenwert	3339
§ 16	BelWertV Wert der baulichen Anlage	3341
§ 17	BelWertV Wertminderung wegen Alters	3341
§ 18	BelWertV (aufgehoben)	3347
§ 19	BelWertV Ermittlung des Vergleichswerts	3348
§ 20	BelWertV Bauland	3350
§ 21	BelWertV Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte	3352
§ 22	BelWertV Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	3358
§ 23	BelWertV Maschinen und Betriebseinrichtungen	3360
§ 24	BelWertV Wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte	3362
§ 25	BelWertV Besonderheiten bei Beleihungen im Ausland	3363
§ 26	BelWertV Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung	3364
§ 27	BelWertV Bezugsquelle der DIN-Norm	3366
§ 28	BelWertV Inkrafttreten, Übergangsvorschriften	3366
	<b>Sachverzeichnis</b>	3367