

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zehnten Auflage	7
Teil I Rechtsgrundlagen	
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen	25
Teil II Sachverständigenwesen	
1 Sachverständiger	60
2 Gutachten	189
3 Grundbuch und Liegenschaftskataster	223
4 Flächen und Volumina baulicher Anlagen	235
Teil III Gutachterausschusswesen und Verkehrswert (§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch – BauGB)	
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
§ 192 Gutachterausschuss	
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
§ 193 BauGBAufgaben des Gutachterausschusses	
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

§ 194 BauGB Verkehrswert	
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
§ 195 BauGB Kaufpreissammlung	
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
§ 196 BauGB Bodenrichtwerte	
1 Bodenrichtwert	394
2 Publizität der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB)	398
3 Bodenrichtwertübersicht/ generalisierende Bodenwerte	400
§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses	
1 Übersicht	401
2 Umfang der Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197 Abs. 1 BauGB) ..	403
3 Amtshilfe	406
4 Rechtsmittel	408
§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss	
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
§ 199 BauGB Ermächtigungen	
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
§ 9 ImmoWertV Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten		
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
§ 10 ImmoWertV Grundsatz der Modellkonformität		
1	Übersicht	1138
2	Modellkollision	1143
3	Abweichungsregelung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)	1144
§ 11 ImmoWertV Künftige Änderungen des Grundstückszustands		
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>		
§ 12 ImmoWertV Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten		
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

§ 13 ImmoWertV Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück		
1	Allgemeines	1163
2	Bodenrichtwerte	1167
3	Typologie der Bodenrichtwerte	1170
§ 14 ImmoWertV Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung		
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
§ 15 ImmoWertV Bildung der Bodenrichtwertzonen		
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
§ 16 ImmoWertV Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks		
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
§ 17 ImmoWertV Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte		
1	Automatisierte Form (§ 17 ImmoWertV)	1208
2	Datenfernübertragung an zuständigen Finanzbehörden	1208

*Abschnitt 3
Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten*

§ 18 ImmoWertV Indexreihen		
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
§ 19 ImmoWertV Umrechnungskoeffizienten		
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
§ 20 ImmoWertV Vergleichsfaktoren		
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
§ 21 ImmoWertV Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren		
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
§ 22 ImmoWertV Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren		
1	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 ImmoWertV)	1323
2	Erbbaurechtsfaktoren (§ 22 ImmoWertV)	1324
3	Erbbaugrundstücksfaktoren	1327
§ 23 ImmoWertV Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten		
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
§ 24 ImmoWertV Grundlagen des Vergleichswertverfahrens		
1	Grundlagen des Vergleichswertverfahren	1541
2	Verfahrensgang	1542
§ 25 ImmoWertV Vergleichspreise 1543		
1	Geeignete Vergleichspreise	1543
2	Eignungsprüfung in Betracht kommender Kaufpreise nach § 25 Satz 2 ImmoWertV	1544
3	Anpassungspflicht nach § 25 Satz 2 ImmoWertV	1545
§ 26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		
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*

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

*Unterabschnitt 3
Ermittlung des Ertragswerts*

§ 31 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag	
1	Reinertrag und Rohertrag 1730
2	Marktüblich erzielbarer Reinertrag 1735
§ 32 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten	
1	Allgemeines 1819
2	Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV) 1823
3	Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten 1826
4	Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten 1828
§ 33 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	
1	Liegenschaftszinssatz 1870
2	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 1873
3	Anpassung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes (Basiszinssatz) 1875
§ 34 ImmoWertV Barwertfaktor	
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)*

Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens	
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

§ 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens		
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
§ 36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten		
1	Grundlage der Sachwertermittlung baulicher Anlagen	2033
§ 37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
1	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	2041
§ 38 ImmoWertV Alterswertminderungsfaktor		
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
§ 39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		
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

§ 40 ImmoWertV Allgemeines zur Bodenwertermittlung		
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

§ 41 ImmoWertV Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße	
1	Bodensondierung übergroßer Grundstücke 2137
2	Bodensondierung bei bebauten Grundstücken 2141
§ 42 ImmoWertV Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	
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
§ 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten	
1	Übersicht 2196
2	Liquidationswertverfahren 2205
3	Liquidation in der Beleihungswertermittlung 2224
§ 44 ImmoWertV Gemeinbedarfsflächen	
1	Gemeinbedarfsflächen 2230
2	Wertermittlung 2233
3	Bahnfläche 2281
4	Post- und Fernmeldewesen 2287
5	Flugplatz 2292
§ 45 ImmoWertV Wasserflächen	
1	Wasserflächen 2302
2	Marktwertermittlung von Wasserflächen 2302

Abschnitt 2

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Unterabschnitt 1

Allgemeines

Vorbemerkung zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

§ 46 ImmoWertV Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen	
1	Übersicht 2310
2	Gegenstand der Wertermittlung (§ 46 Abs. 1 ImmoWertV) 2311
3	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Abs. 2) 2314
§ 47 ImmoWertV Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen	
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

§ 48 ImmoWertV Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	
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
§ 49 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht	
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
§ 50 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	
1	Marktwert des Erbbaurechts (Finanzmathematische Methode) 2367
§ 51 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück	
1	Marktwert des Erbbaugrundstücks (Vergleichswertverfahren) 2374
2	Ausgangswert des indirekten Preisvergleichs 2376
3	Marktanpassung 2377
4	Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) 2377
§ 52 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	
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

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

Teil V Verkehrswertermittlung besonderer Immobilienarten (Beispielfälle)	
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
Teil VI Verkehrswertermittlung bei städtebaulichen Maßnahmen	
1	Wertermittlung enteignungsbetroffener Grundstücke 2678
2	Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche 2735
3	Umlegungsgebiete 2908
4	Städtebauliche Erhaltungssatzungen 2941
5	Stadtumbausatzung 2951
Teil VII Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen	
1	Wertermittlung im Rahmen des Zugewinnausgleichs 2961
2	Wertermittlung im Rahmen des Pflichtteilsanspruchs 2989
Teil VIII Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken	
1	Vorbemerkungen 3004
2	Erbbaurecht 3023
3	Gesetzliche Beschränkungen 3104
4	Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) 3127
Teil IX Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen der Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV	
1	Vorbemerkungen zur Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ... 3250
2	Beleihungsgrenze 3261
3	Lasten und Beschränkungen in der Beleihungswertermittlung 3262
4	Versicherungspflicht 3275

Inhaltsverzeichnis

5	Rechtsgrundlagen der Beleihungswertermittlung im Einzelnen	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
	Sachverzeichnis.....	3367