

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur neunten Auflage	5
Fachspezifisches Abkürzungsverzeichnis	27
Schrifttumshinweise	29

Teil I Gesetzliche Grundlagen

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV).....	33
---	----

Teil II Erläuterungen zur Marktwertermittlung von Grundstücken nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21)

1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungs-verordnung (ImmoWertV 21)	
1.1 Allgemeines	118
1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung)	144
1.3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	164
1.4 Ergänzende Wertermittlungsrichtlinien	182
2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen	185

Teil 1 Allgemeines

Abschnitt I Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung

§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich, Wertermittlungsobjekt

1 Anwendungsbereich (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV)	
1.1 ImmoWertV	186
1.2 BelWertV	188
1.3 Steuerliche Bewertung	189
2 Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	
2.1 Grundstück und Grundstücksteil	194
2.2 Wirtschaftliche Einheit	197
2.3 Bestandteile des Grundstücks	200
3 Anwendung der Verordnung auf grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV)	210
4 Anwendung der Verordnung auf nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte	211

§ 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung

1 Grundlagen der Wertermittlung	213
2 Allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV)	
2.1 Allgemeines	214
2.2 Wirtschaftliche Entwicklungen des Gebiets	215
2.3 Demographische Entwicklungen des Gebiets	215
3 Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV)	
3.1 Allgemeines	217
3.2 Tatsächlich ausgeübte Nutzung	218
3.3 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt und -beschaffenheit	220

Inhaltsverzeichnis

3.4	Ausstattung, Qualität und energetische Eigenschaften der baulichen Anlage	220
3.5	Zustandsmerkmale baulicher Anlagen	223
4	Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)	
4.1	Allgemeines	231
4.2	Retroperspektive Wertermittlung	232
5	Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)	
5.1	Allgemeines	233
5.2	Identität von Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	235
5.3	Unterschiedlicher Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	236
<i>Abschnitt 2</i>		
<i>Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen</i>		
§ 3 ImmoWertV	Entwicklungszustand; sonstige Flächen	
1	Allgemeines	
1.1	Regelungsübersicht und allgemeine Zielsetzung	243
1.2	Systematik der Regelung	244
2	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)	
2.1	Vorbemerkungen	248
2.2	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft	259
2.3	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	291
2.4	Hofstelle, Hofanschlussflächen, hofnahe und -ferne Flächen	297
3	Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)	
3.1	Materielle Definition	302
3.2	Stand der Bauleitplanung	306
3.3	Städtebauliche Entwicklungen	308
3.4	Einer Bauerwartung entgegenstehende Gegebenheiten	308
3.5	Bauerwartung in der steuerlichen Bewertung	309
4	Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV)	
4.1	Materielle Definition	309
4.2	Brutto- und Nettorohbauland	310
4.3	Bauliche Nutzung	310
4.4	Besonderheiten für Umlegungsgebiete	312
5	Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)	
5.1	Materielle Definition	312
5.2	Baureife begründende rechtliche Gegebenheiten	318
5.3	Der Baureife entgegenstehende rechtliche Gegebenheiten	327
5.4	Außenbereich	331
6	Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)	341
7	Hutungen, Öd-, Un- und Geringstland, Gräben, Wege	
7.1	Allgemeines	342
7.2	Hutung	342
7.3	Ödland	342
7.4	Unland	342
7.5	Geringstland	342
7.6	Gräben	343
7.7	Wege	343
8	Schutzgebiete	
8.1	Allgemeines	344
8.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen	345
8.3	Landschafts- oder Naturschutzgebiete (Flora-Fauna-Habitat)	349
8.4	Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Heilquellengebiet	353
8.5	Lärmschutzgebiet	361
9	Gartenland	
9.1	Allgemeines	361
9.2	Kleingarten	362
9.3	Sonstiges Gartenland	369

10	Abbauland	
10.1	Allgemeines	374
10.2	Grundeigene und bergfreie Bodenschätze	377
10.3	Verkehrswertermittlung	384
10.4	Bergschaden	394
11	Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	
11.1	Allgemeines	406
11.2	Windenergieanlagen	407
11.3	Biogasanlagen	407
11.4	Solar- und Photovoltaikanlagen	408
§ 4	ImmoWertV Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	
1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV	
1.1	Übersicht	410
1.2	Baujahr und Alter der baulichen Anlagen	412
1.3	Gesamtnutzungsdauer (Nutzungsdauer)	412
1.4	Restnutzungsdauer (Nutzungsdauer)	417
2	Abschätzung der Restnutzungsdauer bei Gebäudemix	431
3	Gesamt- und Restnutzungsdauer in der steuerlichen Bewertung	
3.1	Allgemeines	439
3.2	Gebäudemix in der steuerlichen Bewertung	443
§ 5	ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale	
1	Allgemeines	448
2	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung	
2.1	Allgemeines	448
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	449
2.3	Art der baulichen Nutzung	456
2.4	Maß der baulichen Nutzung (Rechtliche Grundlagen)	464
2.5	Bauweise	480
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche	481
2.7	Abstandstiefe	482
2.8	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB	482
2.9	Außenbereich nach § 35 BauGB	483
2.10	Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsbereiche	483
2.11	Sonstige öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Vorschriften	483
2.12	Bestandsschutz	484
3	Besondere Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan	
3.1	Übersicht	484
3.2	Soziale Wohnraumförderung (Sozialer Wohnungsbau)	485
3.3	Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	485
3.4	Baurecht auf Zeit	486
3.5	Fremdnützige Festsetzungen	486
4	Maßgebliche Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 5 Abs. 5 ImmoWertV	
4.1	Planungsrechtlich zulässige und lagetypische Geschossflächenzahl	487
4.2	Ermittlung der lagetypischen Geschossflächenzahl	490
4.3	Erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung von der maßgeblichen zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung (atypische Nutzung)	491
5	Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)	491
6	Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)	493
7	Lage (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	
7.1	Allgemeines	493
7.2	Lagetypen	497
7.3	Beeinträchtigungen der Lageverhältnisse	498
8	Lärm	
8.1	Allgemeines	502
8.2	Verkehrslärm (Straßen und Schienen)	502
8.3	Gewerbelärm	526
8.4	Fluglärm	527

Inhaltsverzeichnis

8.5	Spiel- und Sportlärm	533
8.6	Manöver- und Schießlärm	537
8.7	Baulärm	538
9	Geruchsimmission	539
10	Staubimmission	541
11	Erschütterung	541
12	Elektrosmog	
12.1	Allgemeines	542
12.2	Grenzwerte	543
12.3	Mindestfläche	545
12.4	Nutzungsentgelte	545
12.5	Minderung der Nutzungsentgelte	546
12.6	Rechtsprechung zum Mobilfunk	547
13	Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)	
13.1	Allgemeines	547
13.2	Bodenverunreinigungen	548

Abschnitt 3

Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 ImmoWertV Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

1	Übersicht	572
2	Marktwert	
2.1	Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	573
2.2	Verfahren zur Preisermittlung für Investitionsentscheidungen	577
2.3	Internationale „Bewertungsverfahren“ und Bewertungsstandards	578
3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	
3.1	Grundsatzregelung	582
3.2	Verfahrensvorgaben bei der Beleihungswertermittlung	587
3.3	Verfahrensvorgaben für die steuerliche Bewertung	590
4	Vergleichswertverfahren	
4.1	Allgemeines	598
4.2	Anwendungsbereich	598
4.3	Bodenwertermittlung	599
5	Ertragswertverfahren	
5.1	Allgemeines	601
5.2	Anwendungsbereich	601
5.3	Pachtwertverfahren	603
5.4	Prognoseorientiertes Ertragswertverfahren (Discounted-Cashflow-Verfahren)	603
5.5	Ellwood-Verfahren	603
5.6	Ertragsdifferenzialverfahren	604
6	Sachwertverfahren	
6.1	Allgemeines	604
6.2	Anwendungsbereich	604
6.3	Missverständenes Eigennutzprinzip	606
7	Liquidationswertverfahren	
7.1	Allgemeines	607
7.2	Zerschlagungs- bzw. Zerlegungstaxe sowie Vereinigungswert	608
8	Kombinationsverfahren	
8.1	Allgemeines	609
8.2	Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren)	610
9	Monte-Carlo-Verfahren	611
10	Gruppen- bzw. Massenbewertungsverfahren	
10.1	Allgemeines	612
10.2	Methoden der Gruppen- bzw. Massenbewertungen	615
10.3	Konglomerationsabschlag und -zuschlag	616
11	Intersubjektive Expertenbefragung	618

12 Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
12.1 Gewerbe- und Industriegrundstücke	618
12.2 Unternehmensbewertung	619
12.3 Eigentumswohnung	621
13 Gemeinbedarfsfläche	
13.1 Allgemeines	622
13.2 Teilfläche (Vorgärten)	623
14 Warteständiges Bauland	624
15 Grundstücke im Zustand der Bebauung	
15.1 Allgemeines	624
15.2 Verkehrswertermittlung (ImmoWertV)	624
15.3 Beleihungswertermittlung (BelWertV)	625
15.4 Steuerliche Bewertung	625
16 Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	
16.1 Übersicht	626
16.2 Aussagefähigkeit der herangezogenen Verfahren	627
16.3 Berücksichtigung mehrerer Verfahrensergebnisse	627
16.4 Mittelwertmethode (Berliner Verfahren)	628
17 Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	
17.1 Allgemeines	630
17.2 Vergleichswertverfahren	631
17.3 Ertragswertverfahren	632
17.4 Sachwertverfahren	632
§ 7 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	
1 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
1.1 Allgemeine Wertverhältnisse	633
1.2 Bewertungstechnische Berücksichtigung	634
2 Ermittlung des Werteinflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	635
§ 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
1 Systematische Einordnung	
1.1 Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	639
1.2 Berücksichtigung allgemeiner Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)	640
1.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	641
1.4 Werteeinfluss allgemeiner und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ..	645
1.5 Beleihungswertermittlung (BelWertV)	646
2 Besondere bodenbezogene Grundstücksmerkmale	
2.1 Allgemeines	647
2.2 Ergänzende Regelungen zu den besonderen bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen	647
3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale	
3.1 Allgemeines	652
3.2 Wirtschaftliche Überalterung und überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	652
3.3 Besondere objektspezifische Grundrissverhältnisse	654
3.4 Besondere objektspezifische Geschosshöhe	654
3.5 Besondere objektspezifische Struktur und Raumaufteilung	656
3.6 Besondere vom Modellansatz abweichende Restnutzungsdauer	660
3.7 Besondere objektspezifische architektonische Gestaltung	662
3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau	662
3.9 Besondere werthaltige Bauteile, besondere Betriebsvorrichtungen sowie besondere Nutzflächen (z.B. c-Flächen)	687
3.10 Spitzboden im Wohngebäude	689
3.11 Energetische Eigenschaften	689
3.12 Photovoltaikanlagen	696
3.13 Dachgeschoss	701
3.14 Aufwuchs und sonstige Außenanlagen	703

Inhaltsverzeichnis

4	Besondere ertragswirtschaftliche Grundstücksmerkmale	
4.1	Allgemeines	704
4.2	Von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge	706
4.3	Vom Modellansatz bzw. den regelmäßig anfallenden Aufwendungen abweichende Bewirtschaftungskosten	727
4.4	Leerstand	736
5	Atypische Nutzung	
5.1	Atypische Fehlnutzung	746
5.2	Vermietung sonst bezugsfreier Objekte	748
6	Sonstige den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale	749
7	Rechte am Grundstück	749
8	Denkmalschutz	750
9	Merkantiler Mehr- oder Minderwert	
9.1	Allgemeines	752
9.2	Begrifflichkeiten, was ist ein merkantiler Minderwert?	752
9.3	Anwendungsfälle in der Praxis	755
9.4	Bagatelgrenze und Elastizität des Grundstücksmarktes	758
9.5	Risiko als Ursache einer merkantilen Wertminderung	759
9.6	Erforderliche Publizität des Schadensereignisses zum Wertermittlungsstichtag	760
9.7	Dauer und zeitlicher Schwund einer merkantilen Wertminderung	760
9.8	Allgemeine Grundzüge der Ermittlung einer merkantilen Wertminderung	761
9.9	Schadensbeseitigungs- und Folgekosten als Ausgangsgröße des Risikos	764
9.10	Eintrittswahrscheinlichkeit	765
9.11	Zeitlicher Schwund der objektspezifischen Eintrittswahrscheinlichkeit	767
9.12	Praxisfall zur Ermittlung einer merkantilen Wertminderung	773
9.13	Merkantile Wertminderung altlastenbetroffener Grundstücke	777
9.14	Merkantile Wertminderung schwammbefallener Grundstücke	778
10	Anlagen	
10.1	Kostengliederung nach Bauelementen	779
10.2	Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (einschließlich MwSt.)	781
10.3	Pauschale Kostensätze für Modernisierungen (IVD Berlin/Brandenburg)	787
10.4	Pauschale Kostensätze für Gründerzeithäuser (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)	788
§ 9 ImmoWertV	Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten	
1	Allgemeine Übersicht	789
2	Eignung und Anpassung (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV)	790
3	Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV)	
3.1	Allgemeines	790
3.2	Ungewöhnliche Verhältnisse	791
3.3	Persönliche Verhältnisse	792
4	Allgemeiner Grundsatz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)	794
5	Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	
5.1	Allgemeines	794
5.2	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse in der Kaufpreissammlung	796
5.3	Ausschluss „erheblich“ abweichender Kaufpreise (Satz 2)	796
5.4	Besonderheiten der steuerlichen Bewertung	799
6	Rechtsprechungsübersicht	799
7	Ungewöhnliche Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen	802
8	Verwendungsfähige Datengrundlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV)	803
9	Schätzungen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)	804
§ 10 ImmoWertV	Grundsatz der Modellkonformität	
1	Übersicht	
1.1	Vorbemerkung	805
1.2	Modellkonformität	806
1.3	Referenzkonformität	807

2	Modellkollision	809
3	Abweichungsregelung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)	810
§ 11 ImmoWertV Künftige Änderungen des Grundstückszustands		
1	Vorbemerkungen	
1.1	Übersicht	811
1.2	Wurzeltheorie	811
2	Konkret absehbare künftige Änderungen	
2.1	Allgemeines	812
2.2	Konkret absehbare Änderungen der Nutzbarkeit	813
2.4	Konkret absehbare Änderungen der Ertragsverhältnisse	815
2.5	Umnutzungsbefangene Grundstücke	815
3	Wartezeit und Realisierungsrisiko (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV)	816

Teil 2 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Abschnitt 1 Allgemeines

§ 12 ImmoWertV Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten		
1	Rechtsgrundlagen	820
2	Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse	821
3	Allgemeine Grundsätze der Ableitung (§ 12 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV)	822
4	Verbindliche Modellvorgaben (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV)	823
5	Fortschreibung	823
6	Veröffentlichung	824

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte

§ 13 ImmoWertV Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück		
1	Allgemeines	
1.1	Rechtsgrundlagen	829
1.2	Entstehungsgeschichte der Vorschrift	832
2	Bodenrichtwerte	
2.1	Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV)	833
2.2	Bodenrichtwert und Bodenrichtwertspannen (§ 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 ImmoWertV)	834
2.3	Ziel und Zweck von Bodenrichtwerten	834
3	Typologie der Bodenrichtwerte	
3.1	Übersicht	836
3.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	837
3.3	Besondere Bodenrichtwerte	837
3.4	Bodenrichtwerte für steuerliche Bewertungen	838
3.5	Generalisierte Boden(richt)werte	843
§ 14 ImmoWertV Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung		
1	Allgemeine Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV)	844
2	Bodenrichtwertableitung für Gebiete ohne Grundstücksverkehr (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV)	846
3	Bodenrichtwerte für bebaute Gebiete (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)	
3.1	Allgemeines	848
3.2	Bodenrichtwerte in Innenstadtlagen	848
4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	849
5	Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland	850
6	Aufwuchs (§ 14 Abs. 4 ImmoWertV)	850
7	Dokumentationspflicht der Bodenrichtwertableitung (§ 14 Abs. 5 ImmoWertV)	851

Inhaltsverzeichnis

§ 15 ImmoWertV Bildung der Bodenrichtwertzonen

1 Übersicht	
1.1 Allgemeines	852
1.2 Entstehungsgeschichte	853
2 Räumliche Abgrenzung und Größe der Bodenrichtwertzone (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV)	
2.1 Räumliche Abgrenzung (§ 15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)	853
2.2 Größe der Bodenrichtwertzone	854
3 Deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen (§ 15 Abs. 3 ImmoWertV)	855
4 Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (§ 16 Abs. 2 Satz 5 ImmoWertV)	
4.1 Allgemeines	856
4.2 Darstellung von Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	857
5 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 15 Abs. 4 ImmoWertV)	858

§ 16 ImmoWertV Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

1 Übersicht	861
2 Darstellungsform	862
3 Darstellung der Grundstücksmerkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks	
3.1 Vorbemerkung	863
3.2 Systematik der Vorschrift	864
3.3 Mindestdarstellungen (§ 16 Abs. 2 Satz 1, 3 und 4 ImmoWertV)	864
3.4 Fallbezogene Darstellungen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)	865
4 Spezifizierung der Grundstücksmerkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)	872
5 Ausnahmeregelung für beitragspflichtige Grundstücke (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV)	872

§ 17 ImmoWertV Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

1 Automatisierte Form (§ 17 ImmoWertV)	873
2 Datenfernübertragung an zuständigen Finanzbehörden	873

Abschnitt 3

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

§ 18 ImmoWertV Indexreihen

1 Übersicht	875
2 Zweck der Indexreihen (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)	876
3 Definition (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)	876
4 Ableitung von Indexreihen (§ 18 Abs. 3 ImmoWertV)	
4.1 Allgemeines	876
4.2 Basiszeitraum und Basiszeitpunkt	877
4.3 Indexreihen für räumlich und sachlich unterschiedliche Teilmärkte (§ 18 Abs. 3 ImmoWertV)	878
5 Anwendung von Indexreihen	890
6 Kaufwertestatistiken	891
7 Immobilienindizes	892

§ 19 ImmoWertV Umrechnungskoeffizienten

1 Umrechnungskoeffizienten	894
2 Zweck der Umrechnungskoeffizienten (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV)	895
3 Definition (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV)	896
4 Ableitung von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 Abs. 3 ImmoWertV)	896
5 Anwendung von Umrechnungskoeffizienten	898
6 Fortschreibung von Umrechnungskoeffizienten	899

§ 20 ImmoWertV Vergleichsfaktoren

1 Funktion der Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 1 ImmoWertV)	
1.1 Übersicht	901
1.2 Definition (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV)	902
1.3 Funktion und Bedeutung	903
1.4 Typologie der Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV)	904
2 Anwendung von Vergleichsfaktoren	
2.1 Geeignete Vergleichsfaktoren	904
2.2 Verfügbarkeit von Vergleichsfaktoren	905
2.3 Grundsatz der modell- und referenzkonformen Anwendung von Vergleichsfaktoren	905
2.4 Objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren nach § 26 ImmoWertV	906
2.5 Anwendung in der steuerlichen Bewertung	907
3 Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV)	
3.1 Allgemeines	908
3.2 Geeignete Kaufpreise	908
3.3 Vergleichsfaktorenbestimmende Einflüsse	909
4 Ertragsfaktor	
4.1 Ableitung von Ertragsfaktoren	909
4.2 Beispiele	911
4.3 Ertragsfaktoren im Verhältnis zum finanzmathematischen Kapitalisierungsfaktor	912
4.4 Ertragsfaktoren im Verhältnis zu sonstigen immobilienwirtschaftlichen Multiplikatoren	913
4.5 Anwendung von Ertragsfaktoren	915
5 Veröffentlichung von Vergleichsfaktoren	
5.1 Allgemeines	916
5.2 Fortschreibung von Vergleichsfaktoren	916
6 Anlagen	
6.1 Anlage 1: Vergleichsfaktoren 2020 für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus-, Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG in Berlin	916
6.2 Anlage 2: Vergleichsfaktoren in Hessen	924

§ 21 ImmoWertV Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

1 Funktion der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV)	
1.1 Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt	932
1.2 Korrekturfaktoren	935
1.3 Zukunftserwartungen	935
1.4 Grundstückstransaktionskosten	937
1.5 Weitergehende Funktion des Liegenschaftszinssatzes	938
1.6 Liegenschaftszinssatz und sog. Nettoanfangsrendite	940
2 Liegenschaftszinssatz	
2.1 Liegenschaftszinssatz nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV	941
2.2 Kapitalisierungszinssatz nach BelWertV	947
2.3 Kapitalisierungszinssatz in der steuerlichen Bewertung	949
3 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)	
3.1 Allgemeines	950
3.2 Geeignete Kaufpreise	950
3.3 Finanzmathematische Grundlagen der Liegenschaftszinssatzableitung	951
4 Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen	968
5 Sachwertfaktor	
5.1 Sachwertfaktoren nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV	969
5.2 Beleihungswertermittlung	979
5.3 Steuerliche Bewertung	980
6 Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)	
6.1 Definition	982
6.2 Geeignete Kaufpreise	984
6.3 Sachwertfaktorenbestimmende Einflüsse	984
7 Veröffentlichung von Sachwertfaktoren	993
8 Anlagen	995

Inhaltsverzeichnis

§ 22 ImmoWertV Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren

1 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 ImmoWertV)	1010
2 Erbbaurechtsfaktoren (§ 22 ImmoWertV)	
2.1 Finanzmathematischer Wert eines Erbbaurechts	1011
2.2 Erbbaurechtsfaktor (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)	1011
2.3 Verfügbarkeit von Erbbaurechtsfaktoren	1012
2.4 Beispiele zu Erbbaurechtsfaktoren	1012
3 Erbbaugrundstücksfaktoren	
3.1 Finanzmathematischen Wert eines Erbbaugrundstücks	1014
3.2 Erbbaugrundstücksfaktor (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)	1014
3.3 Verfügbarkeit von Erbbaugrundstücksfaktoren	1014
3.4 Beispiele zu Erbbaugrundstücksfaktoren	1015

§ 23 ImmoWertV Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

1 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 ImmoWertV)	1018
2 Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)	
2.1 Vergleichswert eines Erbbaurechts	1018
2.2 Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 Abs. 2 ImmoWertV)	1019
3 Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)	
3.1 Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	1020
3.2 Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)	1021

Teil 3

Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

Abschnitt 1

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens

1 Besondere Stellung des Vergleichswertverfahrens	
1.1 Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV	1025
1.2 Steuerliche Bewertung	1028
1.3 Besonderheiten der BelWertV	1029
2 Anwendungsvoraussetzung	
2.1 Übersicht	1029
2.2 Grundlagen	1029
2.3 Geeignete Kaufpreise, Bodenrichtwerte und Vergleichsfaktoren	1032
2.4 Ausreichende Zahl von Vergleichspreisen	1039
2.5 Ersatzlösungen bei fehlenden Vergleichspreisen	1042
2.6 Alternative Ersatzlösungen	1050
3 Grundzüge des Vergleichswertverfahrens	
3.1 Allgemeines	1052
4 Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke	
4.1 Direkter Preisvergleich	1071
4.2 Mittelbarer Preisvergleich	1073
4.3 Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke; Wohnflächenwerte bzw. Immobilienrichtwerte	1077
5 Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens	
5.1 Bodenwert	1096
5.2 Bodenwertermittlung mittels Vergleichspreisen (Beispiel)	1096
5.3 Bodenrichtwertverfahren nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV	1099
5.4 Bodenrichtwerte in der steuerlichen Bewertung	1101
5.5 Beleihungswertermittlung	1104
5.6 GNotKG	1105
6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV)	
6.1 Übersicht	1106
6.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten	1107

6.3	Hedonische Modelle/Regressionsanalysen/ein- und mehrdimensionale Schätzfunktionen	1109
6.4	Abweichende Grundstücksmerkmale	1115
7	Deduktive Bodenwertermittlung	
7.1	Allgemeines	1208
7.2	Bodenwertermittlung bei warteständigem Bauland auf der Grundlage der Wartezeit	1210
7.3	Kalkulatorische Bodenwertermittlung	1216
7.4	Bodenwertermittlung auf der Grundlage der Ertragsfähigkeit	1220
7.5	Zielbaumverfahren	1223
§ 24 ImmoWertV Grundlagen des Vergleichswertverfahrens		
1	Grundlagen des Vergleichswertverfahren	
1.1	Übersicht	1227
1.2	Markt- und modellkonforme Vergleichswertermittlung	1228
2	Verfahrensgang	1228
§ 25 ImmoWertV Vergleichspreise		
1	Geeignete Vergleichspreise	1229
2	Eignungsprüfung in Betracht kommender Kaufpreise nach § 25 Satz 2 ImmoWertV	
2.1	Allgemeines	1230
3	Anpassungspflicht nach § 25 Satz 2 ImmoWertV	
3.1	Allgemeine Anpassungspflicht	1231
3.2	Modell- und referenzkonforme Anpassungspflicht bei der Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke	1231
§ 26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		
1	Vergleichsfaktoren	
1.1	Übersicht	1233
1.2	Referenzmerkmale des Vergleichsfaktors	1234
1.3	Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1235
2	Empirisch ermittelte Anpassungen	
2.1	Allgemeines	1237
2.2	Merkmalspezifische Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen	1238
3	Bodenrichtwert	
3.1	Übersicht	1252
3.2	Referenzmerkmale des Bodenrichtwerts	1252
3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	1252
<i>Abschnitt 2</i>		
<i>Ertragswertverfahren</i>		
Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens		
1	Anwendungsbereich	
1.1	Allgemeines	1257
1.2	Ertragswert als Zukunftserfolgswert	1258
1.3	Allgemeine Ertragswertformel	1259
2	Verfahrensübersicht	
2.1	Allgemeines	1269
2.2	Markt- und modellkonforme Ertragswertermittlung	1270
2.3	Allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren (Standardverfahren)	1271
2.4	Besonderheiten bei Anwendung der Ertragswertverfahren	1290
2.5	Standardverfahren: Allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren	1298
2.6	Vervielfältigungsverfahren (Maklermethode)	1301
2.7	Instandhaltungs- und Modernisierungsmodell	1303
3	Grundzüge der Ertragswertverfahren	
3.1	Übersicht	1304
3.2	Grundzüge des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach § 28 ImmoWertV (Standardverfahren)	1319

Inhaltsverzeichnis

3.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	1322
3.4	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstückmerkmale	1369
3.5	Ertragswert und Verkehrswert	1371
3.6	Beispiel zum Ertragswertverfahren	1371
3.7	Allgemeine Fehlerbetrachtung	1375
3.8	Ermittlung der Soll- bzw. Kostenmiete (Reinertrag) – Frontdoor Approach	1377
4	Finanzmathematische Grundlagen	
4.1	Allgemeines	1382
4.2	Aufzinsung	1382
4.3	Abzinsung/Diskontierung	1384
4.4	Barwertermittlung einer jährlich wiederkehrenden Zahlung	1386
4.5	Endwertermittlung einer jährlich wiederkehrenden Zahlung oder Einnahme	1387

Unterabschnitt 1 Allgemeines (§ 27 ImmoWertV)

§ 27 ImmoWertV Grundlagen des Ertragswertverfahrens

1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens	
1.1	Übersicht	1390
1.2	Gliederung des Ertragswertverfahrens	1391
2	Marktüblich erzielbarer Ertrag (§ 27 ImmoWertV Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)	
2.1	Allgemeines	1392
2.2	Marktüblich erzielbarer Ertrag der Standardverfahren	1394
2.3	Berücksichtigung besonderer Ertragsentwicklungen	1396
3	Allgemeine Grundlagen (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV)	
3.1	Übersicht	1400
3.2	Vorläufiger Bodenwert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV)	1400
3.3	Anpassungsgebot (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV)	1401
4	Ertragswert und Ertragswertermittlung (§ 27 Abs. 3 bis 5 ImmoWertV)	1401

Unterabschnitt 2 Verfahrensvarianten (§§ 28 bis 30 ImmoWertV)

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

1	Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)	1402
2	Verzinsung und Kapitalisierung	1404
3	Kapitalisierungsdauer	1404

§ 29 ImmoWertV Vereinfachtes Ertragswertverfahren

1	Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 Satz 1 ImmoWertV)	1405
2	Verzinsung, Kapitalisierung, Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer (§ 29 Satz 2 und 3)	1406

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

1	Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV)	
1.1	Allgemeines	1407
1.2	Periodisches Ertragswertverfahren nach § 30 ImmoWertV	1409
2	Ermittlung des Restwerts (Beispiele)	
2.1	Ermittlung des Restwerts unter Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	1411
2.2	Vereinfachte Berechnungsweise	1411

Unterabschnitt 3 Ermittlung des Ertragswerts (§§ 31 bis 34 ImmoWertV)

§ 31 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag

1	Reinertrag und Rohertrag	
1.1	Begriffe	1414
1.2	Vom „marktüblich erzielbaren Ertrag“ abweichende „tatsächlichen Erträge“	1416
1.3	Bewirtschaftungskosten	1417

2 Marktüblich erzielbarer Reinertrag	
2.1 Allgemeines	1419
2.2 Allgemeines zur Wohn- und Gewerberaummiete	1422
2.3 Wohnraummiete	1425
2.4 Gewerberaummiete	1445
2.5 Mietpreisbestimmende Merkmale	1452
2.6 Mieterhöhungsverlangen	1478
2.7 Mietminderung	1488
§ 32 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten	
1 Allgemeines	
1.1 Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 1 und 2 ImmoWertV)	1499
1.2 Modellansätze für Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)	1502
2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)	
2.1 Marktüblichkeit der regelmäßigen Aufwendungen	1504
2.2 Bezugsstichtag	1505
2.3 Abweichungen der tatsächlichen von den regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten	1506
3 Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten	
3.1 Allgemeines	1507
3.2 Wohnraum	1507
3.3 Gewerberaum	1508
3.4 Bewirtschaftungskostenpauschale für Grundsteuerbewertung	1508
4 Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten	
4.1 Allgemeines	1509
4.2 Abschreibung (AfA)	1509
4.3 Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ImmoWertV)	1515
4.4 Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)	1524
4.5 Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	1528
4.6 Modernisierungs- und Umstrukturierungsrisiko (Revitalisierungsrisiko)	1541
4.7 Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)	1542
§ 33 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	
1 Liegenschaftszinssatz	
1.1 Übersicht	1550
1.2 Subsidiär zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .	1551
1.3 Dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegendes Modell der Ertragswertermittlung	1552
1.4 Referenzmerkmale des Liegenschaftszinssatzes	1553
2 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	
2.1 Definition	1553
2.2 Eignung des Liegenschaftszinssatzes (Basiszinssatz)	1554
3 Anpassung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes (Basiszinssatz)	
3.1 Allgemeines	1555
3.2 Ableitung des „objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes“	1555
§ 34 ImmoWertV Barwertfaktor	
1 Kapitalisierung und Abzinsung	1570
2 Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor)	
2.1 Allgemeines	1571
2.2 Nach-, vor- und mittelschüssiger Kapitalisierungsfaktor	1573
2.3 Unterjähriger Kapitalisierungsfaktor	1575
3 Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor)	1577
4 Aufzinsung (Aufzinsungsfaktor)	1577

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens

1 Anwendungsbereich	
1.1 Allgemeines	1581
1.2 Ersatzbeschaffungs- und Reproduktionskosten	1583
1.3 Kosten und Wert	1583
1.4 Marktwertkonformes Sachwertverfahren	1584
2 Grundzüge des Sachwertverfahrens	
2.1 Übersicht	1585
2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (Gebäudesachwert)	1593
2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) ..	1653
2.4 Vorläufiger Bodenwert	1667
2.5 Vorläufiger und marktangepasster Sachwert	1668
2.6 Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	1671
2.7 Sach- und Verkehrswert	1672
3 Beispiel	
3.1 Allgemeines	1673
3.2 Sachverhalt	1673
4 Sonderfälle	
4.1 Gebäudesachwert bei Gebäudemix (Teilunterkellerungen und Anbauten)	1683
4.2 Kosten des Ausbaus von Dachgeschossen	1689
5 Sachwertverfahren nach BelWertV	
5.1 Allgemeines	1691
5.2 Bodenwertermittlung nach BelWertV	1693
5.3 Sachwert der baulichen Anlagen	1693
5.4 Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen	1695
6 Sachwertverfahren in der steuerlichen Bewertung	
6.1 Einheits- und Grundsteuerbewertung	1695
6.2 Erbschaftsteuerliche Grundbesitzbewertung	1699
6.3 Bodenwertermittlung in der steuerlichen Bewertung	1702
6.4 Gebäudesachwert bei der erbschaftsteuerlichen Bewertung des Grundbesitzes	1703
6.5 Bauliche und sonstige Außenanlagen	1704

§ 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens

1 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)	
1.1 Übersicht	1707
1.2 Begriffe (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)	1708
1.3 Zusammensetzung des vorläufigen Sachwerts (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)	1708
2 Gliederung des Sachwertverfahrens	1709
3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (§ 35 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	1711
4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen (§ 35 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	1711
5 Ermittlung des vorläufigen Bodenwerts (§ 35 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)	1712
6 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (§ 35 ImmoWertV Abs. 3 ImmoWertV)	
6.1 Allgemeines	1712
6.2 Anpassungsgebot (§ 35 ImmoWertV Abs. 3 ImmoWertV)	1713
7 Sachwert (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV)	1713

§ 36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

1 Grundlage der Sachwertermittlung baulicher Anlagen	
1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten	1714
1.2 Werthaltige einzelne Bauteile	1716

1.3	Durchschnittliche Herstellungskosten nach durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen	1717
1.4	Umsatz-, Mehrwertsteuer (MwSt.)	1718
1.5	Bezugseinheit	1719

§ 37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

1	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	
1.1	Allgemeines	1722
1.2	Bauliche Außenanlagen	1723
1.3	Sonstige Anlagen	1723

§ 38 ImmoWertV Alterswertminderungsfaktor

1	Allgemeines	1724
2	Modellhafte Alterswertminderung nach ImmoWertV	1725
3	Alterswertminderung nach BelWertV	1726
4	Alterswertminderung in der steuerlichen Bewertung	1727
5	Anlagen	1727

§ 39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

1	Sachwertfaktoren	
1.1	Übersicht	1731
1.2	Subsidiär zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..	1732
1.3	Dem Sachwertfaktor zugrunde liegendes Modell der Sachwertermittlung	1733
2	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	
2.1	Definition	1734
3	Anpassung des herangezogenen Sachwertfaktors (Basisfaktors)	
3.1	Allgemeines	1736
3.2	Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors	1737

Teil 4 Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Abschnitt 1 Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)

§ 40 ImmoWertV Allgemeines zur Bodenwertermittlung

1	Übersicht	
1.1	Regelungsgehalt	1747
1.2	Bodenwert und modellkonformer Bodenwert nach ImmoWertV	1747
1.3	Steuerliche Bewertung	1750
1.4	Bilanzbewertung	1751
1.5	Rentierlicher Bodenwert	1751
2	Grundsatzregelungen zur Bodenwertermittlung (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV)	
2.1	Übersicht	1753
2.2	Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens	1753
2.3	Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke	1753
2.4	Schlussfolgerung	1769
3	Aufteilung von Verkehrswerten und Kaufpreisen in einen Boden- und Gebäudewertanteil	
3.1	Vorbemerkung	1770
3.2	Empirische Untersuchungen zum Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	1771
4	Kaufpreisaufteilung in der steuerlichen Bewertung	
4.1	Allgemeines	1775
4.2	Kaufpreisaufteilung nach typisierten Wertermittlungsverfahren der Finanzverwaltung ..	1783
5	Bodenrichtwertverfahren (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV)	1789

Inhaltsverzeichnis

6	Deduktive Verfahren	
6.1	Überblick	1790
6.2	Bodenwertermittlung aus dem zu erwartenden Ertrag	1790
6.3	Residualwertverfahren (Extraktion)	1790
6.4	Zielbaumverfahren	1791
6.5	Expertenbefragung	1791
7	Ergänzende Regelung für Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV)	
7.1	Allgemeines	1791
7.2	Wertermittlungsstichtag	1792
7.3	Qualitätsstichtag	1792
7.4	Endwert bei atypischer Grundstücksnutzung	1794
8	Ausnahmetatbestände zur Grundsatzregelung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)	
8.1	Nutzungsabhängiger Bodenwert bei erheblichen Abweichungen der realisierten Nutzung von der maßgeblichen Nutzung (§ 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV)	1799
8.2	Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 40 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)	1813
8.3	Liquidationsobjekte, deren alsbaldige Freilegung nicht ansteht (§ 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV)	1814
§ 41 ImmoWertV Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße		
1	Bodensondierung übergroßer Grundstücke	
1.1	Allgemeines	1815
1.2	Zerlegung übergroßer Grundstücke in eine „marktübliche Grundstücksfläche“ und Restfläche (Bodensondierung)	1817
1.3	Erheblichkeit der Übergröße	1818
2	Bodensondierung bei bebauten Grundstücken	
2.1	Allgemeines	1819
2.2	Wertermittlungsverfahren	1819
§ 42 ImmoWertV Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland		
1	Bodenwert von Bauerwartungs- und Rohbauland	
1.1	Anwendungsbereich	1825
2	Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) bei warteständigem Bauland	
2.1	Allgemeines	1827
2.2	Verfahrensgang	1831
2.3	Ausgangswert	1837
2.4	Erschließung	1838
2.5	Planungs-, Bodenordnungs- und Infrastrukturkosten	1841
2.6	Wartezeit (Vorhaltekosten)	1846
2.7	Unentgeltliche Flächenbereitstellung	1851
2.8	Nebenkosten (Grundstückstransaktionskosten, Unternehmergeinn und Realisierungsrisiko)	1852
2.9	Sonstige abweichende Grundstücksmerkmale	1855
3	Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) auf der Grundlage bebauter und bebaubarer Grundstücke	
3.1	Allgemeines	1855
3.2	Verfahrensgang	1857
3.3	Schwachstellen des Extraktionsverfahrens (Residualwertverfahrens)	1863
§ 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten		
1	Übersicht	
1.1	Regelungsgehalt	1873
1.2	Grundstücke mit nicht nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen – Liquidationsobjekte	1874
1.3	Liquidationsobjekte in der steuerlichen Bewertung	1879
2	Liquidationswertverfahren	
2.1	Übersicht	1880
2.2	Rückbauebot und Beseitigung baulicher Anlagen	1881
2.3	Marktübliches Szenario	1882

2.4	Als baldige Liquidation	1882
2.5	Vorgezogene Freilegung (Liquidation)	1889
2.6	Aufgeschobene Liquidation	1890
2.7	Langfristig nicht erwartete Liquidation (§ 43 Abs. 1 ImmoWertV)	1897
3	Liquidation in der Beleihungswertermittlung	
3.1	Übersicht	1898
3.2	Beleihungswertermittlung bei sofortiger Freilegung (§ 13 Abs. 1 BelWertV)	1899
3.3	Ertragswertermittlung für Grundstücke, deren Bebauung eine Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahre aufweist (§ 13 Abs. 2 BelWertV)	1900
3.4	Ertragswertermittlung bei einem Bodenwertanteil von mehr als 50 % des Ertragswerts (§ 13 Abs. 3 BelWertV)	1902
3.5	Zusammenfassung	1902
§ 44 ImmoWertV	Gemeinbedarfsflächen	
1	Gemeinbedarfsflächen	
1.1	Vorbemerkungen	1904
1.2	Definition von Gemeinbedarfsflächen	1904
1.3	Grundsätzliches zum Wert von Gemeinbedarfsflächen	1905
1.4	Wertermittlungstechnische Differenzierung von Gemeinbedarfsflächen	1906
2	Wertermittlung	
2.1	Bleibende Gemeinbedarfsflächen	1907
2.2	Abgehender Gemeinbedarf	1919
2.3	Künftige Gemeinbedarfsflächen	1932
2.4	Teilfläche (Vorgarten)	1941
3	Bahnfläche	
3.1	Allgemeine Grundsätze	1954
3.2	Entwicklungszustand und Zulässigkeit von Vorhaben	1956
3.3	Verkehrswertermittlung	1958
4	Post- und Fernmeldewesen	
4.1	Allgemeines	1960
4.2	Antennengrundstücke	1961
4.3	Abgehender Post- und Fernmeldebedarf	1962
5	Flugplatz	
5.1	Allgemeines	1966
5.2	Künftige Flughafenfläche	1966
5.3	Bleibende Flughafenfläche	1968
5.4	Abgehende Flughafenfläche	1975
§ 45 ImmoWertV	Wasserflächen	
1	Wasserflächen	1976
2	Marktwertermittlung von Wasserflächen	
2.1	Definition	1976
2.2	Allgemeine Grundsätze der Marktwertermittlung	1977
2.3	Wirtschaftlich selbständige Wasserflächen	1978
2.4	Hafen	1980
<i>Abschnitt 2</i>		
<i>Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen</i>		
<i>Unterabschnitt 1</i>		
<i>Allgemeines (§§ 46 und 47 ImmoWertV)</i>		
Vorbemerkung zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen		1983
§ 46 ImmoWertV	Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen	
1	Übersicht	1984
2	Gegenstand der Wertermittlung (§ 46 Abs. 1 ImmoWertV)	
2.1	Einfluss grundstücksbezogener Rechte und Belastungen auf den Verkehrswert	1985

Inhaltsverzeichnis

2.2	Eigenständige Marktwertermittlung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen	1986
3	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Abs. 2)	
3.1	Übersicht	1988
3.2	Grundstücksgleiche Rechte	1989
3.3	Weitere beschränkt dingliche Rechte	1989
3.4	Baulasten	1995
3.5	Gesetzliche Beschränkungen des Eigentums	1996
3.6	Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen	1996
§ 47 ImmoWertV	Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen	
1	Übersicht	2006
2	Marktwertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung eines Rechts oder einer Belastung (§ 47 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV)	
2.1	Wertermittlungsmethoden (Übersicht)	2007
2.2	Direkte Ermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV)	2007
2.3	Indirekte Methode (Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 2 bis 4 ImmoWertV)	2008
3	Marktwertermittlung von Rechten oder Belastungen (§ 47 Abs. 4 und 5 ImmoWertV)	
3.1	Wertermittlungsmethoden (Übersicht)	2011
3.2	Direkte Ermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens (§ 47 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV)	2011
3.3	Indirekte Methode (§ 47 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. Abs. 2 bis 4 ImmoWertV)	2011
3.4	Andere geeignete Weise	2012
4	Kapitalisierung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV)	2012
5	Verrentung von Kaufpreisen: Leib- und Zeitrente	
5.1	Allgemeines	2013
5.2	Zeitrente	2013
5.3	Leibrente	2015
5.4	Zinssatz	2021
<i>Unterabschnitt 2</i>		
<i>Erbbaurecht und Erbbaugrundstück (§§ 48 bis 52 ImmoWertV)</i>		
§ 48 ImmoWertV	Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	
1	Vorbemerkung zur Marktwertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	2022
2	Vorbemerkung zum Erbbaurecht	
2.1	Rechtsgrundlagen	2023
2.2	Erbbauzins	2028
3	Allgemeines zur Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (§ 48 ImmoWertV)	
3.1	Allgemeines	2029
3.2	Wertermittlungsverfahren	2029
3.3	Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände	2031
§ 49 ImmoWertV	Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht	
1	Verfahrensübersicht zur Marktwertermittlung von Erbbaurechten im Vergleichswertverfahren	2034
2	Ermittlung der Ausgangswerte beim indirekten Preisvergleich (§ 49 Abs. 2 ImmoWertV)	
2.1	Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts als Ausgangswert	2036
2.2	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks als Ausgangswert	2037
2.3	Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts als Ausgangswert	2037
3	Marktanpassung	2038
4	Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	
4.1	Allgemeines	2038
4.2	Wertanteil der baulichen Anlagen	2039

§ 50 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

1	Marktwert des Erbbaurechts (Finanzmathematische Methode)	
1.1	Verfahrensübersicht	2041
1.2	Gebäudewert	2043
1.3	Bodenwertanteil	2044
1.4	Wertanteil der baulichen Anlage	2047

§ 51 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

1	Marktwert des Erbbaugrundstücks (Vergleichswertverfahren)	2048
2	Ausgangswert des indirekten Preisvergleichs	
2.1	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	2050
2.2	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	2050
2.3	Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	2050
3	Marktanpassung	2051
4	Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	
4.1	Allgemeines	2051
4.2	Wertanteil der baulichen Anlagen	2051

§ 52 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks

1	Marktwert des Erbbaugrundstücks (Finanzmathematische Methode)	
1.1	Verfahrensübersicht	2053
1.2	Erzielbarer Erbbauzins und Abzinsungzinssatz (§ 52 Abs. 3 ImmoWertV)	2054
1.3	Beispiel	2055
2	Marktanpassung mittels Erbbaugrundstücksfaktor i.S. des § 22 ImmoWertV	2055
3	Wertanteil der baulichen Anlagen	2056

Teil 5 Schlussvorschriften

(§§ 53 und 54 ImmoWertV)

§ 53 ImmoWertV Übergangsregelungen

1	Übersicht	2057
2	Grundsatzregelung	
2.1	Allgemeines	2058
2.2	Sachbedingte Ausnahmen	2058
3	Übergangsregelung zu den Modellansätzen der Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 53 Abs. 3 ImmoWertV)	2059

§ 54 ImmoWertV Inkrafttreten, Außerkrafttreten

In- und Außerkrafttreten		2060
Sachverzeichnis		2061