

**Kleiber – Simon – Weyers**

# **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von  
Verkehrs-, Versicherungs- und  
Beleihungswerten unter Berücksichtigung  
von WertV und BauGB

4., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2002

**Wolfgang Kleiber**

Dipl.-Ing.

Ministerialrat

im Bundesministerium

für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Professor an der Hochschule Anhalt (Hochschule für angewandte Wissenschaften)

Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS)

**Jürgen Simon**

Dipl.-Ing.

Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Grundstückswertermittlungen

Professor an der Hochschule Anhalt (Hochschule für angewandte Wissenschaften)

**Gustav Weyers**

Dipl.-Ing. (FH)

Direktor i. R.

Immobilienbewertung der WestLB

Girozentrale Düsseldorf



**Bundesanzeiger  
Verlag**

Bibliothek Geodäsie

Inv. Nr. 335

## Schnellübersicht

<b>Abkürzungen</b>		31
<b>Teil I</b>	<b>Wertermittlungsverordnung – WertV – (Text)</b>	69
<b>Teil II</b>	<b>Einführung</b>	93
	Wertbegriffe	95
	Verkehrswert	100
	Grundstücksmarkt/Bodennutzung	103
	Historischer Rückblick	128
<b>Teil III</b>	<b>Sachverständigenwesen</b>	147
	Sachverständiger	151
	Gutachten	213
	Grundbuch und Liegenschaftskataster	257
	Flächen und Volumina baulicher Anlagen	267
<b>Teil IV</b>	<b>Gutachterausschusswesen (Wertermittlungsrecht nach BauGB)</b>	339
<b>Teil V</b>	<b>Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung – WertV</b>	551
	Vergleichswertverfahren	1022
	Residualwertverfahren	1130
	Ertragswertverfahren	1288
	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	1334
	Discounted-Cashflow-Verfahren	1506
	Sachwertverfahren	1735
	Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	1953
	Enteignungsentschädigung und Planungsschaden	2099
<b>Teil VI</b>	<b>Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen</b>	2155
	Umlegungsgebiete	2157
	Zugewinnausgleich	2190
	Pflichtteilsanspruch	2200
<b>Teil VII</b>	<b>Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen</b>	2203
<b>Teil VIII</b>	<b>Beleihungswertermittlung in der Kredit- und Versicherungswirtschaft</b>	2365
<b>Teil IX</b>	<b>Anhang</b>	2497
<b>Teil X</b>	<b>Sachverzeichnis</b>	2709

Abkürzungen .....	31
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen .....	47

## **Teil I: Rechtsgrundlagen** (W. Kleiber)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) .....	71
Anlage (Vervielfältigtabelle) .....	87

## **Teil II: Einführung** (W. Kleiber)

1 Wertbegriffe .....	95
2 Allgemeines zum Verkehrswert (Marktwert) .....	100
3 Zusammenhänge zwischen Kaufpreisen und Verkehrswert (Marktwert) ..	102
4 Allgemeines zum Grundstücksmarkt und zur Bodennutzung .....	103
4.1 Grundvermögen und Bodennutzung in der Bundesrepublik Deutschland ..	103
4.2 Funktionalität des Grundstücksmarktes .....	110
5 Vom Preisstopp zum freien Grundstücksmarkt .....	127
6 Historischer Rückblick .....	128

## **Teil III: Sachverständigenwesen** (W. Kleiber)

1 Sachverständiger .....	151
1.1 Einführung .....	151
1.2 Typologie der Sachverständigen .....	154
1.3 Organisationsformen der Sachverständigentätigkeit .....	186
1.4 Ablehnung von Sachverständigen .....	189
1.5 Beauftragung von Sachverständigen .....	194
1.6 Haftung von Sachverständigen .....	196
1.7 Vergütung von Sachverständigen .....	208
1.8 Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung .....	212
2 Gutachten .....	213
2.1 Gutachten über Grundstückswerte .....	213
2.2 Allgemeine Grundsätze der Gutachtenerstattung .....	226
Anlage 1: Gutachtenerstattungsgrundsätze (GEG) der WertR .....	250
Anlage 2: Muster eines Schiedsgutachtenvertrags .....	255
3 Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	257
3.1 Grundbuch .....	257
3.2 Liegenschaftskataster .....	264

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

<b>4 Flächen und Volumina baulicher Anlagen</b> .....	267
4.1 Flächeneinheiten .....	267
4.2 Volumina .....	286
4.3 Ausbauverhältnis .....	293
4.4 Anlagen (Normen und Standards) .....	
Anlage 1: DIN 276 (Juni 1993) Kosten von Hochbauten .....	294
Anlage 2: DIN 277 (1950) Umbauter Raum .....	310
Anlage 3: DIN 277 (1973/87) Grundfläche und Rauminhalt .....	312
Anlage 4: DIN 283 (1951) Wohnung und Wohnfläche .....	317
Anlage 5: Wohnfläche nach den §§ 42 bis 44 II BV .....	321
Anlage 6: Geschossfläche nach den §§ 19 f. BauNVO .....	323
Anlage 7: MF-B Mietfläche für Büroraum nach gif .....	324
Anlage 8: MF-H Mietfläche für Handelsraum nach gif .....	328

## **Teil IV: Gutachterausschusswesen und der Verkehrswert; das Recht der Wertermittlung des Baugesetzbuchs – BauGB – (§§ 192 bis 199 BauGB) (W. Kleiber)**

<b>1 Vorbemerkungen zum Wertermittlungsrecht des BauGB</b> .....	341
1.1 Wertermittlungsrecht des Bundes .....	341
1.2 Wertermittlungsrecht der Länder .....	348
<b>2 Die Rechtsgrundlagen des BauGB zur Wertermittlung im Einzelnen</b> .....	350
<b>§ 192 BauGB, Gutachterausschuss</b>	
1 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte .....	351
1.1 Allgemeines .....	351
1.2 Unabhängigkeit .....	353
1.3 Räumlicher Tätigkeitsbereich .....	355
1.4 Zusammensetzung .....	357
1.5 Entschädigung von Mitgliedern des Gutachterausschusses .....	358
2 Bestellung von Gutachtern .....	359
3 Geheimhaltungspflicht .....	360
4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Abs. 4) .....	362
5 Befangenheit von Gutachtern und deren Ablehnung .....	364
6 Haftung des Gutachterausschusses .....	365
7 Gebühren des Gutachterausschusses .....	
7.1 Übersicht .....	366
7.2 Gebührenbefreiung .....	369
7.3 Umsatzsteuer .....	371
Anlage 1: Muster-Dienstanweisung für Gutachterausschüsse .....	374
Anlage 2: Aufteilung der Auftragseingänge für den Gutachterausschuss .....	375
Anlage 3: Schreibarbeiten .....	376
<b>§ 193 BauGB, Aufgaben des Gutachterausschusses</b>	
1 Übersicht .....	378
2 Gutachtenerstattung .....	379
2.1 Gutachten .....	379

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

2.2	Antragsberechtigte	382
2.3	Rechtsnatur der von den Gutachterausschüssen erstatteten Gutachten	390
3	Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung	391
3.1	Übersicht	391
3.2	Auswertung von Kaufverträgen	396
4	Weitere Aufgaben	400
4.1	Allgemeines	400
4.2	Bodenrichtwertübersichten	400
4.3	Grundstücksmarktberichte	400
<b>§ 194 BauGB, Verkehrswert</b>		
1	Allgemeines	403
2	Normative Vorgaben für die Verkehrswertermittlung (Marktwert)	404
2.1	Übersicht	404
2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	405
2.3	Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	415
2.4	Wertbestimmende Zustandmerkmale	420
2.5	Verkehrswert – Derivate	428
2.6	Open Market Value	430
3	Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	433
3.1	Verkehrswertspanne	433
3.2	Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung	436
3.3	Abrundung	440
3.4	Konsistenz der Verkehrswertermittlung	441
4	Merkantiler Minderwert	441
5	Verkehrswerte in anderen Rechtsbereichen	444
5.1	Entschädigungsrecht	444
5.2	Ausübung von Vorkaufsrechten	444
5.3	Haushaltsrecht	445
5.4	Bergrecht	446
5.5	Steuerliches Bewertungsrecht (Gemeiner Wert)	446
5.6	Zwangsversteigerungsrecht	447
5.7	Kreditwirtschaftsrecht (Beleihungswert)	449
5.8	Flurbereinigungsrecht	452
5.9	Landwirtschaftsanpassungsgesetz	453
5.10	Kapitalanlagenrecht (KAAG)	454
5.11	Bilanzrecht	454
5.12	Weitere Rechtsbereiche	456
<b>§ 195 BauGB, Kaufpreissammlung</b>		
1	Übersendungspflichten von Grundstückskauf- und tauschverträgen (Abs. 1)	458
1.1	Übersicht	458
1.2	Einschränkung der Übersendungspflicht	458
2	Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlung (Abs. 2 und 3)	461
2.1	Allgemeines	461
2.2	Einsicht in die Kaufpreissammlung	463
2.3	Übermittlung der Kaufpreissammlung an das zuständige Finanzamt	464
2.4	Vorlage von Urkunden und Akten des Gutachterausschusses	465
2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (Abs. 3)	467
2.6	Amtshilfeverpflichtungen des Gutachterausschusses	476

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

3	Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen	478
Anlage 1:	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	480
Anlage 2:	Antrag auf Auskunft (Auszug) aus der Kaufpreissammlung für Wohn- und Teileigentum	484
Anlage 3:	Antrag auf Auskunft (Auszug) aus der Kaufpreissammlung für bebaute und/oder unbebaute Grundstücke	486
<b>§ 196 BauGB, Bodenrichtwerte</b>		
1	Definition und Darstellung von Bodenrichtwerten in Karten	490
1.1	Übersicht	490
1.2	Bodenrichtwertermittlung als Pflichtaufgabe (Abs. 1)	491
1.3	Bodenrichtwertgrundstück	493
1.4	Bodenrichtwerte für bebaute Gebiete	495
2	Typologie der Bodenrichtwerte	496
2.1	Übersicht	496
2.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	497
2.3	Besondere Bodenrichtwerte	497
2.4	Bodenrichtwerte für Zwecke der Einheits- und Grundbesitzbewertung	499
3	Publizität der Bodenrichtwerte (Abs. 3)	502
3.1	Übersicht	502
3.2	Veröffentlichung	502
3.3	Mitteilung an das Finanzamt (Abs. 3 Satz 1)	509
3.4	Auskunft über Bodenrichtwerte (Abs. 3 Satz 2)	509
4	Bodenrichtwertübersicht	510
5	Ländererlasse zur Bodenrichtwertermittlung	511
Anlage 1:	Bodenrichtwertauskunft	513
Anlage 2a:	Erläuterungen der Bodenrichtwerte	514
Anlage 2b:	Darstellung der Bodenrichtwerte	515
<b>§ 197 BauGB, Befugnisse des Gutachterausschusses</b>		
1	Umfang der Befugnisse des Gutachterausschusses (Abs. 1)	517
1.1	Allgemeines	517
1.2	Auskunftsrechte (Abs. 1 Satz 1)	518
1.3	Vorlagepflichten der Betroffenen (Abs. 1 Satz 2)	519
1.4	Duldungspflichten der Betroffenen; Betretungsrechten (Abs. 1 Satz 3 und 4)	520
2	Amtshilfe	520
2.1	Rechts- und Amtshilfepflichten gegenüber dem Gutachterausschuss (Abs. 2)	520
2.2	Amtshilfe durch den Gutachterausschuss	521
3	Rechtsmittel	522
Anlage 1:	Angaben zur Kaufpreissammlung	523
Anlage 2:	Erhebungsbogen für Ein- und Zweifamilienhäuser	524
Anlage 3:	Erhebungsbogen für bebaute Grundstücke	526
Anlage 4:	Erhebungsbogen für Kleingarten-Pächtzinsen	530
<b>§ 198 BauGB, Oberer Gutachterausschuss</b>		
1	Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse	533
2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	534
3	Einholung weiterer Gutachten durch Gerichte	535
3.1	Allgemeines	535
3.2	Rechtliche Bedeutung des Gutachtens von Oberen Gutachterausschüssen	536

<b>§ 199 BauGB, Ermächtigungen</b>	
1 Allgemeines	538
2 Ermächtigung der Bundesregierung (Abs. 1)	538
2.1 Entstehungsgeschichte	538
2.2 Geltende Ermächtigungsnorm	540
3 Ermächtigungen der Landesregierungen (Abs. 2)	543
3.1 Übersicht	543
3.2 Bildung und Tätigwerden des Gutachterausschusses (Nr. 1)	544
3.3 Aufgaben des Vorsitzenden (Nr. 2)	544
3.4 Einrichtung und Aufgabe der Geschäftsstelle (Nr. 3)	545
3.5 Ergänzende Ermächtigung zur Kaufpreissammlung, zur Ableitung von Bodenrichtwerten sowie zur Veröffentlichung sonstiger Daten (Nr. 4)	545
3.6 Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden (Nr. 5)	546
3.7 Übertragung weiterer Aufgaben (Nr. 6)	548
3.8 Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses (Nr. 7)	549

## Teil V: Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung – WertV (W. Kleiber)

<b>1 Vorbemerkungen zur WertV</b>	553
1.1 Rechtsgrundlage	553
1.2 Entstehungsgeschichte	554
1.3 Allgemeine Zielsetzungen und Lösungen	557
1.4 Aufbau der WertV	559
1.5 Ergänzende Wertermittlungs-Richtlinien	565
<b>2 Rechtsgrundlagen der Wertermittlungsverordnung im Einzelnen</b>	570

### *Erster Teil WertV: Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen*

#### **§ 1 WertV, Anwendungsbereich**

1 Anwendungsbereich (Abs. 1)	570
2 Übersicht über Grundstücksrechte	574
2.1 Allgemeines	574
2.2 Beschränkt dingliche Rechte	576
2.3 Nutzungsrechte (neue Bundesländer)	576
2.4 Sicherungs- und Verwertungsrechte	578
2.5 Erwerbsrechte	578

#### **§ 2 WertV, Gegenstand der Wertermittlung**

1 Grundstück und Grundstücksteil	579
1.1 Übersicht	579
1.2 Grundstück	580
1.3 Grundstücksteil	580
2 Wirtschaftliche Einheit	581
3 Bestandteile des Grundstücks	582
3.1 Übersicht	582
3.2 Bauliche und sonstige Anlagen	583
3.3 Außenanlagen	584

## Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

3.4	Aufwuchs	586
3.5	Besondere Betriebseinrichtungen	588
4	Zubehör	588
<b>§ 3 WertV, Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse</b>		
1	Zustand und allgemeine Wertverhältnisse	591
1.1	Übersicht (Abs. 1)	591
1.2	Wertermittlungsstichtag	591
1.3	Zustand (Abs. 2)	592
1.4	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Abs. 3)	593
2	Fallgestaltungen	594
2.1	Übersicht	594
2.2	Identität von Wertermittlungsstichtag und maßgeblicher Zeitpunkt zur Qualifizierung des maßgeblichen Zustands	594
2.3	Unterschiedlicher Wertermittlungsstichtag und Zeitpunkt der Qualifizierung des maßgeblichen Zustands	596
<b>§ 4 WertV, Zustand und Entwicklung von Grund und Boden</b>		
1	Allgemeines	603
2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abs. 1)	609
2.1	Vorbemerkungen	609
2.2	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abs. 1 Nr. 1)	610
2.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abs. 1 Nr. 2)	637
3	Bauerwartungsland (Abs. 2)	641
3.1	Materielle Definition	641
3.2	Eine Bauerwartung begründende rechtliche Gegebenheit	645
3.3	Eine Bauerwartung begründende tatsächliche Gegebenheit	646
4	Rohbauland (Abs. 3)	647
4.1	Materielle Definition	647
4.2	Brutto- und Nettorohbauland	650
4.3	Bauliche Nutzung	650
4.4	Besonderheiten für Umlegungsgebiete	652
5	Baureifes Land (Abs. 4)	652
5.1	Materielle Definition	652
5.2	Baureife begründende rechtliche Gegebenheiten	656
5.3	Der Baureife entgegenstehende rechtliche Gegebenheiten	664
5.4	Außenbereich	667
6	Sondernutzungen	673
6.1	Öd-, Un- und Geringstland	673
6.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	674
6.3	Kleingartenland	678
6.4	Abbauland	688
6.5	Deponie	725
6.6	Wasserfläche	731
6.7	Gemeinbedarfsfläche (Straßenland)	736
6.8	Teilfläche (Vorgarten)	759
6.9	Bahnfläche	768
6.10	Flugplatz	776
6.11	Kirchliche und Kirchlichen Zwecken dienende Fläche	783
Anlage	Hinweise zur Qualifizierung des Entwicklungszustands von Grundstücken für Zwecke der TLG	785



<b>§ 5 WertV, Weitere Zustandsmerkmale</b>	
1	Allgemeines ..... 790
2	Art und Maß der baulichen Nutzung (Abs. 1) ..... 790
2.1	Allgemeines (Abs. 1 Satz 1) ..... 790
2.2	Rechtliche Gegebenheiten ..... 791
2.3	Tatsächliche Gegebenheiten ..... 810
2.4	Flächen, auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur bestimmte Wohngebäude errichtet werden dürfen ..... 812
3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (Abs. 2) ..... 814
3.1	Allgemeines ..... 814
3.2	Pfandrechte ..... 815
4	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Abs. 3) ..... 815
5	Wartezeit (Abs. 4) ..... 817
6	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (Abs. 5) ..... 819
6.1	Allgemeines ..... 819
6.2	Beschaffenheit der baulichen Anlage ..... 819
6.3	Bodenbeschaffenheit ..... 824
6.4	Altlasten ..... 824
7	Lage (Abs. 6) ..... 851
7.1	Allgemeines ..... 851
7.2	Lagetypen ..... 852
7.3	Beeinträchtigungen der Lageverhältnisse ..... 852
<b>§ 6 WertV, Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</b>	
1	Allgemeine Grundsätze (Abs. 1) ..... 890
2	Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (Abs. 2) ..... 892
2.1	Allgemeines ..... 892
2.2	Ausschluss „erheblich“ abweichender Kaufpreise (Abs. 2 Nr. 1 und 4) ..... 892
3	Rechtsprechungsübersicht ..... 894
4	Berücksichtigung ungewöhnlicher Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen (Abs. 3) ..... 896
5	Verrentung von Kaufpreisen; Leib- und Zeitrente ..... 898
5.1	Allgemeines ..... 898
5.2	Zeitrente ..... 898
5.3	Leibrente ..... 900
5.4	Zinssatz ..... 903
<b>§ 7 WertV, Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
1	Übersicht ..... 905
1.1	Verfahren zur Verkehrswertermittlung ..... 905
1.2	Verfahren zur Preisermittlung für Investitionsentscheidungen ..... 908
2	Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren ..... 910
2.1	Übersicht ..... 910
2.2	Verfahrenswahl ..... 913
2.3	Vergleichswertverfahren ..... 918
2.4	Ertragswertverfahren ..... 922
2.5	Sachwertverfahren ..... 924
2.6	Liquidationswertverfahren ..... 927
2.7	Kombinationsverfahren ..... 929
2.8	Monte-Carlo-Verfahren ..... 931

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

3	Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	932	
3.1	Gewerbe- und Industriegrundstücke	932	
3.2	Eigentumswohnung	934	
3.3	Gemeinbedarfsfläche	936	
3.4	Teilflächen (Vorgarten)	940	
3.5	Warteständiges Bauland	942	
4	Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren		
(Abs. 1 Satz 2)		942	
4.1	Allgemeines zur Marktanpassung	942	
4.2	Marktanpassung	944	
4.3	Verkehrswertableitung bei Heranziehung mehrerer Verfahren		
(Abs. 1 Satz 3)		947	
<i>Zweiter Teil WertV: Ableitung erforderlicher Daten</i>			
<b>§ 8 WertV, Erforderliche Daten</b>			
1	Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse	949	
2	Allgemeine Grundsätze der Ableitung und Fortschreibung	952	
3	Veröffentlichung	952	
<b>§ 9 WertV, Indexreihen</b>			
1	Allgemeines (Abs. 1)	954	
2	Bodenpreisindexreihe (Abs. 2 und 3)	955	
2.1	Definition (Abs. 2)	955	
2.2	Ableitung (Abs. 3)	956	
2.3	Basiszeitraum und Basiszeitpunkt	958	
2.4	Bodenpreisindexableitung aus Bodenrichtwerten	958	
2.5	Indexzonen (Räumliche und sachliche Teilmärkte)	958	
2.6	Anwendung	962	
3	Ableitung anderer Indexreihen (Abs. 4)	963	
4	Kaufwertestatistiken	964	
<b>§ 10 WertV, Umrechnungskoeffizienten</b>			
1	Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	966	
2	Hinweise auf Beispiele	968	
<b>§ 11 WertV, Liegenschaftszinssatz</b>			
1	Allgemeines	971	
2	Anwendungsbereich	973	
3	Allgemeines zum maßgeblichen Liegenschaftszinssatz	975	
4	Liegenschafts- und Kapitalmarktzinssatz	981	
5	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	986	
5.1	Allgemeines	986	
5.2	Finanzmathematische Grundlagen	989	
5.3	Ableitung bei langer Restnutzungsdauer	990	
5.4	Ableitung bei kurzer Restnutzungsdauer	993	
5.5	Ableitung bei gedämpften Bodenwerten	998	
Anlage 1: Liegenschaftszinssätze in Berlin			1000

<b>§ 12 WertV, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke</b>	
1 Allgemeines	1004
2 Ertragsfaktor	1007
3 Gebädefaktor	1013
4 Beispiele	1015
<i>Dritter Teil WertV: Wertermittlungsverfahren</i>	
<b>Erster Abschnitt: Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV)</b>	
<b>Vorbemerkungen zu den §§ 13 und 14 WertV</b>	
1 Anwendungsbereich	1022
2 Grundzüge des Vergleichswertverfahrens	1024
2.1 Allgemeines	1024
2.2 Verfahrenübersicht	1025
2.3 Vergleichspreise	1029
2.4 Bodenrichtwerte	1032
2.5 Intertemporaler und interqualitativer Abgleich	1033
2.6 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	1034
3 Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichswert	1034
4 Statistische Grundlagen	1035
5 Beispiele zum Vergleichswertverfahren	1041
5.1 Eigentumswohnung (Allgemeines)	1041
5.2 Beispiele	1061
<b>§ 13 WertV, Ermittlungsgrundlagen</b>	
1 Heranziehung von geeigneten Vergleichspreisen (Abs. 1)	1068
1.1 Allgemeines	1068
1.2 Hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale	1069
1.3 Wertermittlungsstichtagsnahe Vergleichspreise	1071
1.4 Genügende Anzahl von Vergleichspreisen	1072
1.5 Vergleichspreise bei retrospektiver Verkehrswertermittlung	1074
2 Mittelbildung und Genauigkeit	1074
3 Ersatzlösungen bei fehlenden Vergleichspreisen	1075
3.1 Allgemeines	1075
3.2 Vergleichspreise aus Vergleichsgebieten (Abs. 1 Satz 2)	1076
3.3 Angebotspreise	1077
3.4 Vorhandene Gutachten	1079
3.5 Freie Schätzung	1079
4 Ermittlung von Bodenwerten	1080
4.1 Allgemeines	1080
4.2 Bodenwert von Grundstücken mit Freilegungssubstanz	1084
4.3 Bodenwert bebauter Grundstücke	1089
4.4 Bodenrichtwertverfahren (Abs. 2)	1115
4.5 Deduktive Bodenwertermittlung	1122
4.6 Zielbaumverfahren	1178
5 Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke (Abs. 3)	1179

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

## § 14 WertV, Berücksichtigung von Abweichungen

1 Allgemeines	1183
2 Anwendung mathematisch-statistischer Methoden (Regressionsanalysen)	1187
3 Berücksichtigung von Abweichungen in den Zustandsmerkmalen	1192
3.1 Entwicklungszustand	1192
3.2 Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung	1193
3.3 Entschädigungs- und Übernahmeanspruch	1194
3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise	1194
3.5 Grundstücksgröße, -tiefe und -gestalt	1204
3.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	1226
3.7 Lagefaktoren	1241
4 Berücksichtigung von Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen	
auf dem Grundstücksmarkt	1286
5 Verkehrswert (Marktwert)	1287

## Zweiter Abschnitt: Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20 WertV)

### Vorbemerkungen zu den §§ 15 bis 20 WertV

1 Anwendungsbereich	1290
2 Grundzüge des Ertragswertverfahrens	1293
2.1 Übersicht	1293
2.2 Bodenwert	1308
2.3 Ertragswert der baulichen Anlage (Gebäudeertragswert)	1317
2.4 Ertragswert	1330
2.5 Verkehrswert	1331
2.6 Beispiel und Fehlerbetrachtung	1331
3 Grundzüge modifizierter Ertragswertverfahren	1334
3.1 Vereinfachtes Ertragswertverfahren	1334
3.2 Pachtwertverfahren	1343
3.3 Gesplittetes Ertragswertverfahren	1351
3.4 Allgemeines Barwertverfahren: Discounted-Cashflow-Verfahren	1359
4 Besondere Ertragsverhältnisse (Anomalien)	1372
4.1 Allgemeines	1372
4.2 Über- und Untervermietung	1373
5 Instandhaltungsstau und Umnutzungskosten (Anomalien)	1393
5.1 Allgemeines	1393
5.2 Lösungswege	1398
6 Finanzmathematische Grundlagen	1401
6.1 Allgemeines	1401
6.2 Aufzinsung	1402
6.3 Abzinsung/Diskontierung	1403
6.4 Barwertermittlung einer jährlich wiederkehrenden Zahlung	1405
6.5 Endwertermittlung einer jährlich wiederkehrenden Zahlung oder Einnahme	1407
7 Beispiele zum Ertragswertverfahren	1408
7.1 Wohnhochhausgrundstück	1408
7.2 Mietwohngrundstück	1409
7.3 Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten	1413
7.4 Gemischt genutztes Grundstück	1415
7.5 Geschäftshaus	1417
7.6 Selbstbedienungsmarkt	1417

7.7	Parkhaus .....	1420
7.8	Klinik .....	1422
7.9	Lagerhaus .....	1427
7.10	Hotel .....	1430
7.11	Tennisanlage .....	1445
7.12	Reitanlage .....	1451
7.13	Golfanlage .....	1453
7.14	Alten- und Pflegeheim .....	1460

## § 15 WertV, Ermittlungsgrundlagen

1	Übersicht (Abs. 1) .....	1472
1.1	Ertragswertverfahren nach WertV .....	1472
1.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	1474
2	Ermittlung des Bodenwerts (Abs. 2) .....	1478
3	Ermittlung des Gebäudeertragswerts .....	1479
4	Ertragswert als Summe aus Boden- und Gebäudeertragswert (Abs. 3) .....	1479
4.1	Allgemeines .....	1479
4.2	Grundstücksbelastungen .....	1480
4.3	Plausibilitätskontrolle .....	1480
5	Ertragswertermittlung nach Runge .....	1481

## § 16 WertV, Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage

1	Reinertrag des Grundstücks (Abs. 1) .....	1484
1.1	Allgemeines .....	1484
1.2	Nachhaltigkeit der Erträge .....	1485
1.3	Nachhaltigkeit der Bewirtschaftungskosten .....	1487
2	Ermittlung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Abs. 2) .....	1489
2.1	Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags (Abs. 2 Satz 1 und 2) .....	1489
2.2	Behandlung einer Übergröße des Grundstücks (Abs. 2 Satz 3) .....	1491
2.3	Liquidationswert .....	1493
3	Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Abs. 3) .....	1494
3.1	Allgemeines .....	1494
3.2	Vervielfältiger .....	1494
3.3	Vor- und nachschüssige Nutzungsentgelte .....	1495
4	Anomalien der Ertragswertermittlung .....	1498
4.1	Allgemeines .....	1498
4.2	Staffelmieten .....	1502
5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer (Abs. 4) .....	1508
5.1	Allgemeines .....	1508
5.2	Gesamtnutzungsdauer .....	1509
5.3	Restnutzungsdauer .....	1512
5.4	Abweichungen von der üblichen Restnutzungsdauer .....	1516

## § 17 WertV, Rohertrag

1	Rohertrag des Grundstücks .....	1523
1.1	Allgemeines .....	1523
1.2	Umlageverminderter Rohertrag .....	1525
2	Ermittlung der Nettokaltmiete/Grundmiete .....	1527
2.1	Vorbemerkungen .....	1527
2.2	Allgemeines zur Wohn- und Gewerberaumiete .....	1529
2.3	Wohnraumiete .....	1532

## Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

2.4	Gewerberaummiete	1543
2.5	Mietpreisbestimmende Merkmale	1547
2.6	Mieterhöhungsverlangen	1583
2.7	Mietwertgutachten (Beispiel)	1596
Anlage: Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens des BMJ		1602
<b>§ 18 WertV, Bewirtschaftungskosten</b>		
1	Allgemeines	1609
2	Generalklauseln (Abs. 1 und 6)	1610
2.1	Gewöhnliche Bewirtschaftungskosten	1610
2.2	Nachhaltige Bewirtschaftungskosten	1611
2.3	Pauschale Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	1615
2.4	Partielle Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	1624
Anlage 1: Bewirtschaftungskosten in Berlin		1646
<b>§ 19 WertV, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b>		
1	Allgemeines	1649
2	Abweichungen von Normalverhältnissen (Anomalien)	1651
2.1	Abweichungen in den Ertragsverhältnissen	1651
2.2	Zusätzliche Nutzungen für Werbezwecke	1652
2.3	Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	1654
3	Abweichungen vom normalen baulichen Zustand	1661
3.1	Baumängel und Bauschäden	1661
3.2	Vernachlässigte Instandhaltung	1662
3.3	Besonderer Unterhaltungszustand	1662
3.4	Sonstige Umstände	1663
4	Denkmalgeschützte Bausubstanz	1663
4.1	Allgemeines	1663
4.2	Zumutbarkeitsschwelle	1667
4.3	Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes	1672
4.4	Verkehrswertermittlung	1679
4.5	Schlösser, Burgen und Gutshäuser	1688
4.6	Denkmalschutz in der steuerlichen Bewertung	1694
5	Wertermittlung im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen	1696
5.1	Allgemeines	1696
5.2	Verkehrswertermittlung	1699
5.3	Beispiel	1703
<b>§ 20 WertV, Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen</b>		
1	Aufbau und Anwendungsvoraussetzung der Vorschrift	1708
1.1	Grundvoraussetzung	1708
1.2	Anwendungsfälle	1708
1.3	Systematik der Vorschrift	1711
2	Grundstücke mit sofort freilegbarer Bausubstanz (Abs. 1)	1713
2.1	Allgemeines	1713
2.2	Verfahrensgang	1714
3	Grundstücke mit alsbald nicht freilegbarer Bausubstanz (Abs. 2)	1715
3.1	Allgemeines	1715

3.2	Verfahrensgang	1716
3.3	Liquidationswert als Mindestwert	1722
4	Grundstücke mit längerfristig nicht freilegbarer Bausubstanz (Abs. 3)	1725
4.1	Allgemeines	1725
4.2	Mängel der Vorschrift	1726
4.3	Zusammenfassung	1728
4.4	Sonderfälle	1733
<b>Dritter Abschnitt: Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV)</b>		
<b>Vorbemerkungen zu den §§ 21 bis 25 WertV</b>		
1	Allgemeines	1736
2	Grundzüge des Sachwertverfahrens	1740
2.1	Übersicht	1740
2.2	Bodenwert	1743
2.3	Sachwert der baulichen Anlage (Gebäudesachwert)	1745
2.4	Sachwert der sonstigen Anlagen	1764
2.5	Sachwert der besonderen Betriebseinrichtungen	1765
2.6	Sachwert	1766
2.7	Verkehrswert (Marktwert)	1766
2.8	Beispiele zum Sachwertverfahren	1768
<b>§ 21 WertV, Ermittlungsgrundlagen</b>		
1	Allgemeines (Abs. 1)	1784
2	Ermittlung des Bodenwerts (Abs. 2)	1787
3	Ermittlung des Werts baulicher Anlagen (Abs. 3)	1787
3.1	Gebäudesachwert (Abs. 3 Satz 1)	1787
3.2	Wert der besonderen Betriebseinrichtung (Abs. 3 Satz 2)	1789
4	Wertanteil der Außenanlagen einschließlich der sonstigen Anlagen (Abs. 4)	1789
4.1	Allgemeines	1789
4.2	Berücksichtigung des Wertanteils bei der Bodenwertermittlung	1790
4.3	Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen	1791
4.4	Steuerliche Bewertung	1797
5	Sachwert des Grundstücks (Abs. 5)	1799
<b>§ 22 WertV, Ermittlung des Herstellungswerts</b>		
1	Allgemeines (Abs. 1)	1801
2	Ermittlung des Herstellungswerts von Gebäuden nach Normalherstellungskosten (Abs. 2 und 3)	1803
2.1	Allgemeines	1803
2.2	Baunebenkosten (Abs. 2)	1806
2.3	Mehrwertsteuer	1809
2.4	Raummeterpreise	1810
2.5	Flächenpreise	1817
2.6	Ermittlung des Neubauwerts auf der Grundlage der NHK 2000	1821
3	Geschossebenenbezogene Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)	1831
4	Umrechnung von Normalherstellungskosten auf die Baupreisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (Abs. 3)	1833
4.1	Allgemeines	1833
4.2	Besonderheiten bei Verwendung der NHK 2000	1836
5	Sonstige Methoden zur Ermittlung von Herstellungswerten	1836

## Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

5.1 Ermittlung nach Einzelkosten (Abs. 4)	1836
5.2 Ermittlung nach tatsächlichen Herstellungskosten (Abs. 5)	1837
<b>§ 23 WertV, Wertminderung wegen Alters</b>	
1 Allgemeines	1838
2 Ermittlung der Alterswertminderung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (Abs. 1)	1841
2.1 Allgemeines	1841
2.2 Alterswertminderung	1844
3 Alterswertminderung bei nicht ordnungsgemäßer Instandhaltung (Abs. 2)	1848
3.1 Allgemeines	1848
3.2 Instandsetzung und Modernisierung	1849
3.3 Unterlassene Instandhaltung und unbehebbarer Baumängel oder Bauschäden	1853
4 Wertminderung wegen der Notwendigkeit eines vorzeitigen Abbruchs	1857
Anlage 1: Wertminderung nach Ross	1859
Anlage 2: Lineare Wertminderung	1861
Anlage 3: Wertminderung nach AGVGA NW	1863
Anlage 4: Wertminderung nach Tiemann	1865
Anlage 5: Wertminderung nach Gerardy	1866
Anlage 6: Wertminderung nach Vogels	1866
Anlage 7: Wertminderung nach TEGOVOFA	1868
Anlage 8: Abschreibungssätze der Einheitsbewertung	1869
<b>§ 24 WertV, Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden</b>	
1 Allgemeines	1870
2 Begriffe	1871
2.1 Baumängel und Bauschäden	1871
2.2 Unterlassene Instandhaltung	1872
3 Ermittlung der Wertminderung	1873
3.1 Allgemeines	1873
3.2 Abschlag nach Erfahrungssätzen	1875
3.3 Abschlag nach Schadensbeseitigungskosten	1877
4 Merkantiler Minderwert	1882
Anlagen: Wertanteile einzelner Bauwerke am Gesamtbauwerk	
Anlage 1: Wertanteile nach Bundesfinanzverwaltung	1884
Anlage 2: Wertanteile bei Geschosswohnbauten Nordrhein-Westfalen	1885
Anlage 3: Wertanteile bei Geschossbauten nach MagistratsVO Berlin	1886
Anlage 4: Baukostenanteile bei Wohngebäuden (DBZ)	1887
Anlage 5: Wägungsanteile nach Statistischen Ämtern in Nordrhein-Westfalen	1887
Anlage 6: Beschädigungsgrad bei Wohngebäuden	1888
Anlage 7: Wertanteilstabelle zur Feststellung des Zerstörungsgrads	1888
Anlage 8: Grobgliederung nach Roh- und Ausbau	1889
Anlage 9: Wertanteile nicht unterkellertes Tennishallen	1889
Anlage 10: Wertanteile für Lagerhallen	1890
Anlage 11: Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (einschließlich MwSt.)	1891
<b>§ 25 WertV, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b>	
1 Allgemeines	1900
2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände	1903



# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

2.1	Allgemeine Kriterien der wirtschaftlichen Baugestaltung und Raumaufteilung	1903
2.2	Wirtschaftliche Überalterung	1904
2.3	Überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand	1906
2.4	Abweichung der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung	1907
3	Berücksichtigung von Nutzungspotenzialen	1910
4	Marktanpassung	1910
4.1	Allgemeines	1910
4.2	Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren	1916

## *Vierter Teil WertV: Ergänzende Vorschriften*

### **Vorbemerkungen zu den §§ 26 bis 28 WertV**

1	Anwendungsbereich	1936
2	Bodenpolitische Konzeption für städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	1938
2.1	Allgemeines	1938
2.2	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	1943
2.3	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	1948

### **§ 26 WertV, Wertermittlung nach § 153 Abs. 1, § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 des Baugesetzbuchs**

1	Anwendungsbereich der Vorschrift	1954
1.1	Allgemeines	1954
1.2	Preisprüfung	1956
1.3	Grunderwerb der Gemeinde, Sanierungs-, Entwicklungs- und Bedarfsträger	1959
1.4	Überführung in das Treuhandvermögen	1959
2	Verhältnis zum Planungsschadensrecht	1960
3	Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts (Abs. 1)	1961
3.1	Allgemeines	1961
3.2	Qualifizierung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustands	1964
4	Besonderheiten bei der Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerts (Abs. 2)	1972
4.1	Allgemeines	1972
4.2	Qualifizierung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückszustands	1973
5	Besonderheiten der Ermittlung sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswerte für bebaute Grundstücke	1984
5.1	Allgemeines	1984
5.2	Sachwertverfahren	1984
5.3	Ertragswertverfahren	1985

### **§ 27 WertV, Wertermittlung nach § 153 Abs. 4 und § 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs**

1	Anwendungsbereich der Vorschrift	1991
1.1	Allgemeines zum Neuordnungswert	1991
1.2	Neuordnungswert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	1992
1.3	Neuordnungswert im städtebaulichen Entwicklungsbereich	1994
2	Ermittlung des Neuordnungswerts	1996
2.1	Qualifizierung des Neuordnungszustands (Abs. 1)	1996
2.2	Neuordnungszustand bei noch nicht abgeschlossener rechtlicher oder tatsächlicher Neuordnung (Abs. 2)	1999
2.3	Wertermittlungsverfahren	2002

## Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

3	Besonderheiten der Ermittlung des Neuordnungswerts bebauter Grundstücke	2005
3.1	Allgemeines	2005
3.2	Sachwertverfahren	2005
3.3	Ertragswertverfahren	2005
4	Verbilligte Grundstücksveräußerung	2006
5	Grunderwerbsteuer	2009
<b>§ 28 WertV, Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 und § 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs</b>		
1	Erhebung von Ausgleichsbeträgen	2014
1.1	Allgemeines	2014
1.2	Sanierungsgebiete	2014
1.3	Städtebauliche Entwicklungsbereiche	2016
1.4	Entstehung des Ausgleichsbetrags	2017
1.5	Fälligkeitstellung des Ausgleichsbetrags	2017
1.6	Absehen und Freistellung vom Ausgleichsbetrag	2019
2	Ausgleichsbetragsermittlung (Abs. 1)	2023
2.1	Allgemeines	2023
2.2	Wertermittlungsstichtag (Abs. 2)	2027
2.3	Ermittlung des End- und Anfangswerts	2028
2.4	Besondere Ermittlungsverfahren	2038
3	Ausgleichsbetragsermittlung vor Abschluss der Gesamtmaßnahme	2070
3.1	Allgemeines	2070
3.2	Methodik	2070
4	Sonderregelung für die Endwertermittlung bebauter Grundstücke (Abs. 3)	2071
4.1	Allgemeines	2071
4.2	Planungsschaden	2074
4.3	Sonstige Gründe	2075
4.4	Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit	2076
5	Sonderfälle	2078
5.1	Gemeinbedarfsflächen	2078
5.2	Soziale Wohnraumförderung	2080
5.3	Erbbaurechtbelastete Grundstücke	2082
6	Anrechnungen nach § 155 Abs. 1 BauGB	2084
6.1	Allgemeines	2084
6.2	Vorteile und Bodenwerterhöhungen (§ 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2085
6.3	Eigene Bodenwerterhöhungen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	2086
6.4	Teile des Kaufpreises nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	2087
6.5	Anrechnung von Freilegungskosten	2089
7	Steuerliche Behandlung des Ausgleichsbetrags	2092
7.1	Ertragssteuer	2092
7.2	Umsatzsteuer	2092
7.3	Grunderwerbsteuer	2094
8	Beispiel eines Wertgutachtens zur Bemessung des Ausgleichsbetrags	2095
<b>§ 29 WertV, Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile bei der Wertermittlung</b>		
1	Regelungsinhalt	2100
1.1	Übersicht	2100
1.2	Enteignung	2101
1.3	Übernahmeanspruch eines Eigentümers	2103
1.4	Nutzungsbeeinträchtigung auf Grund gesetzlicher Vorschriften	2103

## Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

2	Planungsschaden	2104
2.1	Allgemeines	2104
2.2	Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)	2105
2.3	Entschädigung für nachteilige fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40 und 41 BauGB)	2106
2.4	Entschädigung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie bei Bindungen für Bepflanzungen (§ 41 BauGB)	2109
2.5	Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung: Herabzonung (§ 42 BauGB)	2109
2.6	Entschädigungsausschluss nach § 43 Abs. 4 und 5 BauGB	2115
3	Übernahmeanspruch	2116
3.1	Allgemeines	2116
3.2	Verfahren	2116
3.3	Entschädigung	2116
4	Enteignung	2118
4.1	Allgemeines	2118
4.2	Verbot der Doppelentschädigung	2124
4.3	Angemessenes Angebot	2126
4.4	Verzinsung der Entschädigung	2128
4.5	Zeitpunkt der Qualitätsermittlung (Zustand) und Wertermittlungsstichtag bei der Bemessung der Enteignungsschädigung	2131
4.6	Schuldhaftes Mitwirken	2132
4.7	Institut der Vorwirkung	2132
4.8	Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)	2137
4.9	Vorteilsausgleich	2150

### *Fünfter Teil: Schlussvorschriften*

#### **§ 30 WertV, In-Kraft-Treten und abgelöste Vorschriften**

Erläuterungen	2153
---------------	------

### **Teil VI: Verkehrswertermittlung aus besonderen Anlässen** (W. Kleiber)

1	Wertermittlung in Umlegungsgebieten	2157
1.1	Übersicht	2157
1.2	Typologie der Umlegungsverfahren	2159
1.3	Einführung in die Umlegung; Begriffe	2160
1.4	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung in Umlegungsgebieten	2170
1.5	Steuerliche Behandlung	2188
2	Wertermittlung im Rahmen des Zugewinnausgleichs	2190
2.1	Allgemeines	2190
2.2	Ermittlung des Anfangsvermögens	2193
2.3	Ermittlung des Endvermögens	2193
2.4	Wertermittlungsgrundsätze	2195
3	Wertermittlung im Rahmen des Pflichtteilsanspruchs	2200
3.1	Allgemeines	2200
3.2	Pflichtteilsanspruch bei land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben	2201
3.3	Pflichtteilsanspruch bei Unternehmen	2202

**Teil VII: Verkehrswertermittlung von Rechten  
und Belastungen an Grundstücken** (J. Simon/W. Kleiber)

<b>1 Vorbemerkungen</b>	2207
1.1 Übersicht	2207
1.2 Wohnungs- und Teileigentum	2209
1.3 Grundstücksgleiches Recht	2213
1.4 Baulast	2214
<b>2 Erbbaurecht</b>	2219
2.1 Allgemeines	2219
2.2 Inhalt von Erbbaurechten	2222
2.3 Erbbauzins	2225
2.4 Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten und erbbaurechtbelasteten Grundstücken	2240
<b>3 Gesetzliche Beschränkungen</b>	
3.1 Übersicht	2277
3.2 Überbau	2278
3.3 Notweg	2287
3.4 Wassernutzungsrecht	2292
<b>4 Beschränkt dingliches Recht</b>	2294
4.1 Übersicht	2294
4.2 Dienstbarkeit	2294
4.3 Verfügungs- und Erwerbsrecht	2353
4.4 Sicherungs- und Verwertungsrecht	2360

**Teil VIII: Beleihungswertermittlung in der Kredit- und  
Versicherungswirtschaft** (G. Weyers)

<b>1 Banken- und Institutsgruppen</b>	2368
1.1 Allgemeines	2368
<b>2 Immobilien als Kreditsicherheit</b>	2384
2.1 Historische Entwicklung und aktueller Stand	2384
2.2 Kreditbesicherung durch Grundeigentum	2389
2.3 Bankaufsichtsrechtlicher Realkredit	2393
2.4 Personalkredit	2401
2.5 Beleihungswert; Verkehrswert (Marktwert) und Kaufpreis	2403
<b>3 Rechtsgrundlagen für die Beleihungswertermittlung</b>	2406
3.1 Allgemeines zu den Sicherungsgrundsätzen	2406
3.2 Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, Landesbanken und Landesbausparkassen	2408
3.3 Hypothekenbanken	2412
3.4 Versicherungen	2417
3.5 Genossenschaftlicher Finanzverbund	2418
3.6 Geschäfts- und Kreditbanken	2419

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

<b>4 Ermittlung des Beleihungswerts</b> .....	2419
4.1 Klarstellungen zur Beleihungswertermittlung .....	2420
4.2 Anforderungen an das Objekt .....	2422
4.3 Anforderungen an die Wertermittlung .....	2426
4.4 Anforderungen an den Gutachter .....	2428
4.5 Turnusmäßige Überprüfungen der Beleihungs- und Verkehrswerte .....	2433
4.6 Schätzungs- und Beleihungspraxis .....	2435
<b>5 Sicherheiten durch Grundpfandrechte</b> .....	2458
5.1 Allgemeines .....	2458
5.2 Gegenstand der Grundpfandrechte .....	2458
<b>6 Besonderheiten der Grundstücksbeleihung</b> .....	2460
6.1 Grundstücksbelastungen .....	2460
6.2 Beleihungsraum und Beleihungsgrenze .....	2462
6.3 Vorlastenbereiche im Überblick .....	2462
6.4 Kapitaldienstgrenze .....	2468
6.5 Fremdwährungsdarlehen und Kursrisiko .....	2470
6.6 Darlehenslaufzeit und Restschuld .....	2470
6.7 Sonderfall Erbbaurecht .....	2472
<b>Anlagen</b>	
Anl. 1: Beleihungsgrundsätze der WestLB .....	2474
Anl. 2: Arbeitsanweisung einer Landesbank .....	2482
Anl. 3: Dienstanweisung einer Sparkasse .....	2485

## Teil IX: Anhang (W.Kleiber)

<b>1 Sachverständigenwesen</b> .....	2500
1.1 Mustersachverständigenordnung (SVO) .....	2500
1.2 Auszug aus den fachlichen Bestimmungsvoraussetzungen auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung .....	2508
1.3 Auszug aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ..	2513
1.4 Honorar für Mietwertgutachten .....	2517
1.5 Auszug aus dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) .....	2518
1.6 Hinweise des Instituts für Sachverständigenwesen (IfS) zu Einzelfragen des ZSEG .....	2523
1.7 Auszug aus der Zivilprozessordnung (ZPO) .....	2529
1.8 Auszug aus der Strafprozessordnung (StPO) .....	2532
1.9 Muster eines Partnerschaftsgesellschaftsvertrags .....	2536
1.10 Sachverständigenverbände .....	2537
1.11 Immobilienstudiengänge an (Fach-)Hochschulen und Akademien .....	2541
<b>2 Formulare</b> .....	2546
2.1 Wertermittlungsauftrag .....	2546
2.2 Erfassungsbögen .....	2548
2.2.1 Grundstücksdaten .....	2548
2.2.2 Bau- und Planungsrecht .....	2552
2.2.3 Zubehör .....	2555

## Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

<b>3 Statistischer Anhang</b>	2556
3.1 Kaufwerte nach Verdichtungsräumen	2556
3.2 Kaufwerte für Bauland nach Entwicklungszuständen	2557
3.2.1 Bauland insgesamt, baureifes Land, Rohbauland	2557
3.2.2 Industrie-, Verkehrs- und Freiflächen	2558
3.3 Preisindex für Wohnungsmieten	2559
3.3.1 Basis 1991	2559
3.3.2 Basis 1995	2560
3.4 Indizes der Bruttoverdienste	2561
3.5 Lebenshaltungskostenindex	2562
3.6 Sterbetafeln (Durchschnittliche Lebenserwartung)	2563
3.6.1 Sterbetafel 1997/99 des Statistischen Bundesamtes	2563
3.6.2 Sterbetafel 1994 R der Deutschen Aktuarvereinigung	2564
3.7 Abbindungsfaktoren	2566
3.7.1 für Zeitrenten	2566
3.7.2 für lebenslängliche Renten	2568
3.8 Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes für Deutschland	2569
3.8.1 für Wohngebäude insgesamt	2574
3.8.2 für den Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern	2576
3.8.3 für den Neubau von Wohngebäuden nach Roh- und Ausbau	2577
3.8.4 für den Neubau von gemischt genutzten Gebäuden, Betriebs- und Bürogebäuden	2578
3.8.5 für den Neubau von gewerblichen Betriebsgebäuden	2579
3.8.6 für den Neubau von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden	2580
3.8.7 für die Instandhaltung von Wohngebäuden	2581
3.8.8 für Außenanlagen	2582
3.9 Baupreisindizes der Statistischen Landesämter für die Bundesländer	2583
3.9.1 Baden-Württemberg	2583
3.9.2 Bayern	2586
3.9.3 Berlin	2588
3.9.4 Brandenburg	2591
3.9.5 Hamburg	2592
3.9.6 Hessen	2593
3.9.7 Nordrhein-Westfalen	2594
3.9.8 Saarland	2596
3.9.9 Sachsen-Anhalt	2597
3.9.10 Thüringen	2598
<b>4 Normalherstellungskosten</b>	2599
4.1 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)	2599
4.2 Normalherstellungskosten (2001) des Gutachterausschusses für Köln	2666
4.3 Normalherstellungskosten für Lauben und Wochenendhäuser in den neuen Bundesländern	2670
<b>5 Tabellen zur Zinseszins- und Rentenrechnung</b>	2673
5.1 Aufzinsungsfaktor	2673
5.2 Abzinsungsfaktor	2675
5.3 Abschreibungsdivisor	2677
<b>6 Schrifttum</b>	2679