

# WertV

## Wertermittlungs- verordnung

### PRAXIS

## Leitfaden für die Ermittlung von Grundstückswerten

Amtlicher Text und Begründung mit Erläuterungen  
von Dipl.-Ing. Wilhelm Klocke

BAUVERLAG · WIESBADEN UND BERLIN

# Inhalt

## Erster Teil

### Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und

|   |    |
|---|----|
| <b>Begriffsbestimmungen</b> .....                               | 1  |
| § 1 Anwendungsbereich .....                                     | 4  |
| § 2 Gegenstand der Wertermittlung .....                         | 11 |
| § 3 Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse ... | 16 |
| § 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden .....           | 22 |
| § 5 Weitere Zustandsmerkmale .....                              | 29 |
| § 6 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse .....           | 39 |
| § 7 Ermittlung des Verkehrswerts .....                          | 45 |

## Zweiter Teil

|   |    |
|---|----|
| <b>Ableitung erforderlicher Daten</b> .....           | 54 |
| § 8 Erforderliche Daten .....                         | 54 |
| § 9 Indexreihen .....                                 | 59 |
| § 10 Umrechnungskoeffizienten .....                   | 67 |
| § 11 Liegenschaftszinssatz .....                      | 74 |
| § 12 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ..... | 78 |

## Dritter Teil

|  |     |
|--|-----|
| <b>Wertermittlungsverfahren</b> .....                            | 83  |
| Erster Abschnitt: Vergleichswertverfahren                        |     |
| § 13 Ermittlungsgrundlagen .....                                 | 83  |
| § 14 Berücksichtigung von Abweichungen .....                     | 90  |
| Zweiter Abschnitt: Ertragswertverfahren                          |     |
| § 15 Ermittlungsgrundlagen .....                                 | 94  |
| § 16 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen .....     | 101 |
| § 17 Rohertrag .....   | 112 |
| § 18 Bewirtschaftungskosten .....                                | 118 |
| § 19 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände ... | 125 |
| § 20 Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen .....      | 131 |
| Dritter Abschnitt: Sachwertverfahren                             |     |
| § 21 Ermittlungsgrundlagen .....                                 | 138 |
| § 22 Ermittlung des Herstellungswerts .....                      | 145 |
| § 23 Wertminderung wegen Alters .....                            | 152 |
| § 24 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden .....         | 161 |
| § 25 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände ... | 164 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Vierter Teil</b>  |     |
| <b>Ergänzende Vorschriften</b> .....   | 171 |
| § 26 Wertermittlung nach § 153 Abs. 1, § 169 Abs. 1 Nr. 7 und<br>§ 169 Abs. 4 des Baugesetzbuchs .....                     | 171 |
| § 27 Wertermittlung nach § 153 Abs. 4 und § 169 Abs. 8 des<br>Baugesetzbuchs .....   | 177 |
| § 28 Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge<br>nach § 154 Abs. 1 und § 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ..... | 180 |
| § 29 Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile bei der<br>Wertermittlung .....   | 184 |
| <br><b>Fünfter Teil</b>  |     |
| <b>Schlußvorschriften</b> .....  | 190 |
| § 30 Berlin-Klausel .....  | 190 |
| § 31 Inkrafttreten und abgelöste Vorschriften .....  | 190 |
| <br><b>Stichwortverzeichnis</b> .....  | 198 |
| <br><b>Schrifttum</b> .....  | 207 |