

**Kleiber – Simon – Weyers**

# **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

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

2., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 1994

**Wolfgang Kleiber**

Ministerialrat  
im Bundesministerium

für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Fellow of The Royal Institute of Chartered Surveyors (FRICS)

**Jürgen Simon**

Architekt

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Grundstückswertermittlungen

**Gustav Weyers**

Dipl.-Ing. (FH)

Direktor i. R.

Immobilienbewertung der WestLB

**Bundesanzeiger**

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

Abkürzungen .....	Seite 29
-------------------	-------------

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

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I 1988, 2209) .....	45
– Anl.: Vervielfältigertabelle .....	62

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

<b>1 Zu den Wertbegriffen</b> .....	69
<b>2 Allgemeines zum Verkehrswert</b> .....	72
<b>3 Zusammenhänge zwischen Kaufpreisen und Verkehrswert</b> .....	73
<b>4 Vom Preisstopp zum freien Grundstücksmarkt in den alten und jungen Bundesländern</b> .....	75
<b>5 Annex: Historischer Rückblick</b> .....	79

## **Teil C: Das Sachverständigenwesen** (W. Kleiber)

<b>1 Allgemeines</b> .....	85
<b>2 Typologie der Sachverständigen</b>	
2.1 Übersicht .....	86
2.2 „Freie“ (selbsternannte) Sachverständige .....	86
2.3 Amtlich anerkannte Sachverständige .....	87
2.4 Verbandsmäßig anerkannte Sachverständige .....	87
2.5 Gerichtlich ernannte Sachverständige .....	87
2.6 „Verpflichtete“ Sachverständige .....	87
2.7 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige .....	88
<b>3 Organisationsformen der Sachverständigentätigkeit</b>	
3.1 Allgemeine Grundsätze	
3.1.1 Grundsatz der Höchstpersönlichkeit .....	93
3.1.2 Heranziehung von Hilfskräften .....	94
3.2 Zusammenarbeit von Sachverständigen	
3.2.1 Sachverständigengruppen und Arbeitsgemeinschaften .....	94
3.2.2 Sachverständigen-Partnerschaften .....	94
3.3 Die Haftung des Sachverständigen	
3.3.1 Allgemeines .....	95
3.3.2 Die Haftung gegenüber privaten Auftraggebern .....	96
3.3.3 Die Haftung gegenüber Dritten (Drittwirkung) .....	98
3.3.4 Besonderheiten der Haftung des vom Gericht bestellten Sachverständigen .....	98
3.3.5 Haftungsausschluß und Verjährung .....	100

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

3.4 Vergütung, Honorar, Entschädigung	
3.4.1 Sachverständigenhonorar	102
3.4.2 Entschädigung des gerichtlich bestellten Sachverständigen	103
Anlage 1: Muster-Sachverständigenordnung (SVO)	105
Anlage 2: Auszug aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	127
Anlage 3: Auszug aus dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG)	131
Anlage 4: Auszug aus der Zivilprozeßordnung (ZPO)	134

## Teil D: Das Gutachterausschüßwesen und der Verkehrswert; das Recht der Wertermittlung des Baugesetzbuchs – BauGB – (§ 192–199 BauGB) (W. Kleiber)

### 1 Vorbemerkungen zum Wertermittlungsrecht des BauGB

1.1 Wertermittlungsrecht des Bundes	
1.1.1 Allgemeines	140
1.1.2 Gesetzgebungskompetenz und Gesetzgebungsmotive	140
1.1.3 Inkrafttreten	144
1.2 Wertermittlungsrecht der Länder	145

### 2 Die Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuchs zur Wertermittlung im einzelnen

#### § 192 BauGB, Gutachterausschuß (W. Kleiber)

(1) Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	148
(1.1) Allgemeines	148
(1.2) Räumlicher Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses	148
(1.3) Zusammensetzung des Gutachterausschusses	149
(2) Bestellung von Gutachtern	150
(3) Geheimhaltungspflichten der Gutachter	152
(4) Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Abs. 4)	153
(5) Befangenheit von Gutachtern und deren Ablehnung	155
(6) Haftung des Gutachterausschusses	157
(7) Gebühren des Gutachterausschusses	
(7.1) Übersicht	158
(7.2) Gebührenbefreiung	161

#### § 193 BauGB, Aufgaben des Gutachterausschusses (W. Kleiber)

(1) Übersicht	164
(1.1) Erstattung von Gutachten; Antragsberechtigte nach dem BauGB (Abs. 1 Satz 1)	165
(1.2) Unberührte Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften (Abs. 1 Satz 2)	169
(2) Gutachten über Grundstückswerte	172
(2.1) Rechtsnatur der von den Gutachterausschüssen erstatteten Gutachten	174
(2.2) Inhalt und Aufbau von Gutachten	176
(2.3) Begründung	178
(2.4) Angabe des Bodenwerts eines bebauten Grundstücks im Gutachten	180

(3)	Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung	181
(3.1)	Übersicht	181
(3.1.1)	Kaufpreiskarte	184
(3.1.2)	Kaufpreiskartei (-datei)	185
(3.1.3)	Sonstige Bestandteile	186
(3.2)	Auswertung der Kaufverträge	186

**§ 194 BauGB, Verkehrswert (W. Kleiber)**

(1)	Normative Vorgaben für die Verkehrswertermittlung	189
(1.1)	Übersicht	189
(1.2)	Wertbestimmende Merkmale des Grundstücks (Zustandsmerkmale)	192
(1.3)	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	192
(1.4)	Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	194
(2)	Verkehrswert und Verkehrswertspanne; Abrundungen	195
(2.1)	Verkehrswertspanne und Abrundungen	195
(2.2)	Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung	196
(3)	Merkantiler Minderwert	199
(4)	Bedeutung des Verkehrswerts für die Bemessung von Enteignungsschädigungen und in anderen Rechtsbereichen	200
(4.1)	Der Verkehrswert im Entschädigungsrecht	200
(4.2)	Der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage bei Ausübung von Vorkaufsrechten	200
(4.3)	Der Verkehrswert im Haushaltsrecht	202
(4.4)	Der Verkehrswert im Bergrecht	203
(4.5)	Der Verkehrswert im Steuerrecht (Gemeiner Wert); Ermittlung von Einheitswerten	203
(4.6)	Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	204
(4.7)	Der Verkehrswert in der Kreditwirtschaft (Beleihungswert)	206
(4.8)	Der Verkehrswert im Flurbereinigungsverfahren	207
(4.9)	Der Verkehrswert bei der Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum (§ 64 LwAnpG)	208
(4.10)	Weitere Rechtsbereiche	209

**§ 195 BauGB, Kaufpreissammlung (W. Kleiber)**

(1)	Übersendungspflichten von Grundstückskauf- und -tauschverträgen (Abs. 1)	210
(1.1)	Übersicht	210
(1.2)	Einschränkung der Übersendungspflicht	211
(2)	Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlung (Abs. 2 und 3)	213
(2.1)	Allgemeines	213
(2.2)	Übermittlung der Kaufpreissammlung an das zuständige Finanzamt	214
(2.3)	Vorlage von Urkunden und Akten des Gutachterausschusses	215
(2.4)	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	216
(2.4.1)	Bundesrechtliche Regelung	216
(2.4.2)	Landesrechtliche Regelungen	218
(2.5)	Einsicht in die Kaufpreissammlung	222
(2.6)	Grenzen der Amtshilfeverpflichtungen des Gutachterausschusses; Bundesdatenschutzgesetz	224
(3)	Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen	225

Anlage:	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	227
---------	---	-----

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

<b>§ 196 BauGB, Bodenrichtwerte</b> (W. Kleiber)	
(1) Definition und Darstellung von Bodenrichtwerten in Karten	228
(1.1) Bodenrichtwertgrundstück	233
(1.2) Bodenrichtwerte für bebaute Gebiete	233
(2) Typologie der Bodenrichtwerte	234
(2.1) Allgemeine Bodenrichtwerte	235
(2.2) Besondere Bodenrichtwerte	237
(2.3) Bodenrichtwerte für Zwecke der Einheitsbewertung	239
<b>§ 197 BauGB, Befugnisse des Gutachterausschusses</b> (W. Kleiber)	
(1) Umfang der Befugnisse des Gutachterausschusses (Abs. 1)	240
(1.1) Auskunftsrechte	240
(1.2) Vorlagepflichten der Betroffenen	241
(1.3) Duldungspflichten der Betroffenen (Betretungsrechte)	241
(2) Rechts- und Amtshilfepflichten gegenüber dem Gutachterausschuß (Abs. 2)	242
Anlage 1: Erhebungsbogen für Ein- und Zweifamilienhäuser	243
Anlage 2: Erhebungsbogen für bebaute Grundstücke	245
<b>§ 198 BauGB, Oberer Gutachterausschuß</b> (W. Kleiber)	
(1) Ermächtigung zur Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse und deren Aufgabenbereich	249
(2) Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	250
(3) Einholung weiterer Gutachten durch Gerichte	251
(3.1) Einholung eines Gutachtens des Oberen Gutachterausschusses	251
(3.2) Rechtliche Bedeutung des Gutachtens des Oberen Gutachterausschusses	252
<b>§ 199 BauGB, Ermächtigungen</b> (W. Kleiber)	
(1) Ermächtigung der Bundesregierung (Abs. 1)	253
(2) Ermächtigungen der Landesregierungen (Abs. 2)	254

## Teil E: Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung 88 – WertV 88 –

<b>1 Vorbemerkungen zur WertV 88</b> (W. Kleiber)	
1.1 Entstehungsgeschichte	258
1.2 Allgemeine Zielsetzungen und Lösungen	260
1.3 Aufbau der WertV 88	262
1.4 Ergänzende Richtlinien	268
1.5 Ermittlung von Grundstückswerten nach den Anleitungen des Fachbeirats „Bewertung von Liegenschaften“ der Treuhandanstalt (FachbAnl)	269
<b>2 Die Rechtsgrundlagen der Wertermittlungsverordnung im einzelnen</b>	
<i>Erster Teil WertV: Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen</i>	
<b>§ 1 WertV, Anwendungsbereich</b> (W. Kleiber)	
(1) Anwendungsbereich	271

(2) Übersicht über Grundstücksrechte .....	274
(2.1) Eigentumsarten .....	275
(2.1.1) Berechtigung mehrerer Eigentümer .....	276
(2.1.2) Grundstücksgleiche Rechte .....	276
(2.2) Beschränkt dingliche Rechte .....	282
(2.2.1) Nutzungsrechte (alte und neue Bundesländer) .....	282
(2.2.2) Nutzungsrechte (neue Bundesländer) .....	284
(2.2.3) Sicherungs- und Verwertungsrechte .....	286
(2.2.4) Erwerbsrechte .....	288
<b>§ 2 WertV, Gegenstand der Wertermittlung (W. Kleiber)</b>	
(1) Grundstück und Grundstücksteil .....	290
(2) Bestandteile des Grundstücks .....	291
(2.1) Bauliche und sonstige Anlagen .....	292
(2.2) Aufwuchs .....	293
(3) Zubehör .....	294
(4) Bedeutung des Wertermittlungsantrags .....	294
<b>§ 3 WertV, Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse (W. Kleiber)</b>	
(1) Maßgeblicher Grundstückszustand und allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Abs. 1)	
(1.1) Allgemeines .....	296
(1.2) Wertermittlungsstichtag .....	297
(2) Unterschiedlicher Wertermittlungsstichtag und Stichtag der Qualifizierung des maßgeblichen Grundstückszustands (Qualitätsfestschreibungszeitpunkt) .....	297
(3) Zustand des Grundstücks (Abs. 2) .....	299
(4) Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Abs. 3) .....	300
<b>§ 4 WertV, Zustand und Entwicklung von Grund und Boden (W. Kleiber)</b>	
(1) Allgemeines .....	302
(2) Ödland, Unland und Abbauland	
(2.1) Vorbemerkungen .....	309
(2.2) Ödland und Unland .....	309
(2.3) Abbauland	
(2.3.1) Allgemeines .....	309
(2.3.2) Grundeigene und bergfreie Bodenschätze .....	309
(2.3.3) Besonderheiten in den neuen Bundesländern .....	310
(2.3.4) Verkehrswertermittlung von Abbauland .....	314
(2.4) Kleingartenland .....	319
(3) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Abs. 1)	
(3.1) Vorbemerkungen .....	325
(3.2) „Reine“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Abs. 1 Nr. 1) ..	327
(3.3) „Besondere“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Abs. 1 Nr. 2) .....	328
(4) Bauerwartungsland (Abs. 2)	
(4.1) Materielle Definition .....	331
(4.2) Eine Bauerwartung begründende rechtliche Gegebenheiten ..	334
(4.3) Eine Bauerwartung begründende tatsächliche Gegebenheiten ..	335
(5) Rohbauland (Abs. 3)	
(5.1) Materielle Definition .....	335
(5.2) Besonderheiten für die in ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB einbezogenen Flächen .....	342

(6)	Baureifes Land (Abs. 4)	
(6.1)	Materielle Definition	343
(6.2)	Die Baureife begründende oder ihr entgegenstehende Vorschriften	344
(7)	Bewertung von Gemeinbedarfsflächen (Straßenland)	
(7.1)	Allgemeines	348
(7.2)	Gemeinbedarfsflächen, die sich (noch) nicht im Eigentum der öffentlichen Hand (Bedarfsträger) befinden	349
(7.3)	Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, die auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben	352
(7.4)	Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, deren öffentliche Zweckbindung in absehbarer Zeit aufgegeben wird	355
<b>§ 5 WertV, Weitere Zustandsmerkmale (W. Kleiber)</b>		
(1)	Allgemeines	357
(2)	Art und Maß der baulichen Nutzung (Abs. 1)	357
(2.1)	Art der baulichen Nutzung	358
(2.2)	Maß der baulichen Nutzung	363
(2.3)	Flächen, auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur bestimmte Wohngebäude errichtet werden dürfen	370
(3)	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (Abs. 2)	
(3.1)	Allgemeines	371
(3.2)	Denkmalschutz	
(3.2.1)	Allgemeines	372
(3.2.2)	Zumutbarkeitsgrenze	374
(3.2.3)	Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes	378
(3.2.4)	Wertermittlungsverfahren	379
(4)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Abs. 3)	387
(5)	Wartezeit bis zur einer baulichen Nutzung (Abs. 4)	389
(6)	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (Abs. 5)	
(6.1)	Beschaffenheit der baulichen Anlage	391
(6.2)	Bodenschätze	396
(6.3)	Belastungen mit Altablagerungen (Altlasten/Neulasten)	396
(7)	Lagermerkmale von Grundstücken (Abs. 6)	
(7.1)	Allgemeine Hinweise	423
(7.2)	Beeinträchtigungen der Lageverhältnisse	424
<b>§ 6 WertV, Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (W. Kleiber)</b>		
(1)	Allgemeine Grundsätze über die Verwendung von Daten (Kaufpreisen), die möglicherweise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (Abs. 1)	448
(2)	Identifizierung von Daten (Kaufpreisen), die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (Abs. 2)	451
(2.1)	Feststellung eines „erheblichen“ Abweichens von Daten, insbesondere Kaufpreisen, von denen vergleichbarer Fälle; Ausschluß von Kaufpreisen	453
(2.2)	Rechtsprechung zum Ausschluß von Kaufpreisen	455
(3)	Berücksichtigung ungewöhnlicher Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen (Abs. 3)	458
(4)	Verrentung von Kaufpreisen; Leib- und Zeitrenten	
(4.1)	Allgemeines	460
(4.2)	Berechnung des Barwerts und der Jahresrente	

(4.2.1) Berechnung des Barwerts .....	461
(4.2.2) Berechnung der Jahresrente .....	461
(4.3) Zinssatz .....	462
<b>§ 7 WertV, Ermittlung des Verkehrswerts (J. Simon)</b>	
(1) Allgemeines .....	463
(2) Wertermittlungsverfahren .....	464
(3) Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
(3.1) Vorbemerkungen .....	465
(3.2) Wahl des Wertermittlungsverfahrens bei der Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke .....	465
(3.3) Das Vergleichswertverfahren .....	467
(3.4) Das Ertragswertverfahren .....	468
(3.5) Das Sachwertverfahren .....	468
(3.6) Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
(3.6.1) Eigentumswohnungen .....	469
(3.6.2) Gewerbe- und Industriegrundstücke .....	470
(3.6.3) Schlösser und Burgen .....	472
(4) Ableitung des Verkehrswerts aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren	
(4.1) Vorbemerkungen .....	480
(4.2) Marktanpassung beim Vergleichswertverfahren .....	482
(4.3) Marktanpassung beim Ertragswert- und Sachwertverfahren .....	483
<i>Zweiter Teil WertV: Ableitung erforderlicher Daten</i>	
<b>§ 8 WertV, Erforderliche Daten (W. Kleiber)</b>	
(1) Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse .....	491
(2) Allgemeine Grundsätze der Ableitung und Fortschreibung .....	493
(3) Veröffentlichung .....	494
<b>§ 9 WertV, Indexreihen (W. Kleiber)</b>	
(1) Ableitung von Indexreihen .....	495
(2) Eignung der Kaufwertestatistiken .....	499
(3) Beispiele .....	502
<b>§ 10 WertV, Umrechnungskoeffizienten (W. Kleiber)</b>	
(1) Ableitung von Umrechnungskoeffizienten .....	505
(2) Hinweise auf Beispiele .....	506
<b>§ 11 WertV, Liegenschaftszinssatz (W. Kleiber)</b>	
(1) Allgemeines .....	508
(2) Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	
(2.1) Allgemeines .....	510
(2.2) Liegenschaftszinssatzableitung bei langer Restnutzungsdauer der Gebäude .....	512
(2.3) Liegenschaftszinssatzableitung bei kurzer Restnutzungsdauer der Gebäude .....	514
(2.4) Weitere Hinweise zur Liegenschaftszinssatzableitung .....	519
(3) Beispiele .....	519
<b>§ 12 WertV, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstück (W. Kleiber)</b>	
(1) Allgemeines .....	526
(2) Ertragsfaktoren .....	529



# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

(3) Gebädefaktoren .....	535
(4) Flächendefinitionen und Ausbauverhältnis .....	537
(5) Beispiele .....	540

## *Dritter Teil WertV 88: Wertermittlungsverfahren*

### **Erster Abschnitt: Das Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV)**

#### **Vorbemerkungen zu den §§ 13 und 14 WertV (W. Kleiber)**

(1) Allgemeines .....	549
(2) Verfahrensgang .....	550
(3) Praktische Hinweise .....	555

#### **§ 13 WertV, Ermittlungsgrundlagen (W. Kleiber)**

(1) Heranziehung von Vergleichspreisen (Abs. 1)	
(1.1) Allgemeines .....	560
(1.2) Kriterium der „hinreichenden“ Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit denen des zu wertenden Grundstücks .....	560
(1.3) Kriterium der Zeitnähe zwischen Wertermittlungsstichtag und dem Zeitpunkt der Kaufpreisvereinbarung über Vergleichsgrundstücke .....	561
(1.4) Kriterium einer „genügenden“ Anzahl von Vergleichspreisen ..	562
(1.5) Mittelbildung und Genauigkeit .....	563
(1.6) Ersatzlösungen bei fehlenden Vergleichspreisen	
(1.6.1) Vergleichspreise aus Vergleichsgebieten (Abs. 1 Satz 2) .....	567
(1.6.2) Nicht ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen aus der Nachbarschaft und aus Vergleichsgebieten .....	567
(1.6.3) Ausschreibungsergebnisse und Preisangebote .....	568
(1.6.4) Freie Schätzung .....	569
(2) Ermittlung des Bodenwerts für bebaute Grundstücke	
(2.1) Allgemeines .....	570
(2.2) Zur „Theorie der Dämpfung“ des Bodenwerts bebauter Grundstücke .....	571
(2.3) Bodenwert bebauter Grundstücke in der steuerlichen Bewertung .....	577
(2.4) Bodenwert bei Abweichungen der tatsächlichen Bebauung von der rechtlich zulässigen Bebauung .....	579
(2.5) Rechtsprechungsübersicht .....	583
(2.6) Kalkulatorische Ermittlung des Bodenwerts	
(2.6.1) Bodenwertermittlung auf der Grundlage fiktiver Erträge .....	584
(2.6.2) Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare bebaute Objekte (Rest durch Abzug) .....	588
(2.7) Bodenwertermittlung in Innenstadtlagen nach Erdgeschoßmieten .....	590
(2.8) Bodenwertermittlung in den jungen Bundesländern .....	591
(3) Verwendung von Bodenrichtwerten (Abs. 2) .....	592
(4) Ergänzende Vorschriften zum Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke (Abs. 3) .....	595

#### **§ 14 WertV, Berücksichtigung von Abweichungen (W. Kleiber)**

(1) Allgemeines .....	598
(2) Anwendung mathematisch-statistischer Methoden (Regressionsanalyse) ..	601
(3) Berücksichtigung von Abweichungen in den Zustandsmerkmalen	

(3.1)	Entwicklungszustand . . . . .	607
(3.2)	Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung . . . . .	607
(3.3)	Art und Maß der baulichen Nutzung	
(3.3.1)	Art der baulichen Nutzung . . . . .	611
(3.3.2)	Maß der baulichen Nutzung . . . . .	612
(3.4)	Unterschiede im beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand	
(3.4.1)	Allgemeines . . . . .	617
(3.4.2)	Erschließungsbeiträge nach den §§ 123 ff. BauGB . . . . .	619
(3.4.3)	Umlegungsausgleichsleistungen	622
(3.4.4)	Ausgleichsbeträge nach den §§ 153 f. BauGB . . . . .	623
(3.4.5)	Abgaben nach dem Kommunalabgabenrecht . . . . .	623
(3.4.6)	Ablösungsbeträge für Stellplatzverpflichtungen . . . . .	624
(3.4.7)	Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben . . . . .	624
(3.5)	Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Grundstücksgestalt	
(3.5.1)	Grundstücksgröße . . . . .	625
(3.5.2)	Grundstückstiefe . . . . .	630
(3.5.3)	Grundstücksgestalt (Zuschnitt) . . . . .	633
(3.6)	Unterschiede in den Lagefaktoren . . . . .	635
(4)	Berücksichtigung von Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt . . . . .	650
(5)	Verkehrswert . . . . .	652
 <b>Beispiele zum Vergleichswertverfahren</b>		
	Wertermittlung einer Eigentumswohnung im Vergleichswertverfahren . .	653
	Wertermittlung von Konversionsflächen . . . . .	659

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

### Vorbemerkungen zu den §§ 15 bis 20 WertV (W. Kleiber)

(1)	Allgemeines . . . . .	669
(2)	Verfahrensgang	
(2.1)	Traditionelle Vorgehensweise . . . . .	673
(2.2)	Vereinfachte Vorgehensweise . . . . .	676
(2.3)	Annex: Ertragswertermittlung nach Runge . . . . .	681

### § 15 WertV, Ermittlungsgrundlagen (G. Weyers/W. Kleiber)

(1)	Allgemeines . . . . .	684
(2)	Getrennte Ermittlung des Bodenwerts und des Werts der baulichen Anlagen (Abs. 1) . . . . .	685
(3)	Bodenwertermittlung bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (Abs. 2) . . . . .	688
(4)	Ertragswert als Summe aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen (Abs. 3) . . . . .	695
(5)	Grundstücksbelastungen und Plausibilitätskontrollen . . . . .	695
(6)	Beispiel: Verkehrswertermittlung für ein Mietwohngrundstück . . . . .	696

### § 16 WertV, Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen (G. Weyers)

(1)	Allgemeines . . . . .	702
(2)	Ermittlung des Reinertrags des Grundstücks einschließlich der baulichen (und sonstigen) Anlagen (Abs. 1)	
(2.1)	Allgemeines . . . . .	703
(2.2)	Staffelmietverfahren (Übersicht) . . . . .	705
(2.3)	Staffelmietverfahren für die jungen Bundesländer . . . . .	709
(3)	Ermittlung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Abs. 2)	
(3.1)	Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags (Abs. 2 Satz 1 und 2) . .	713

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

(3.2) Behandlung einer Übergröße des Grundstücks (Abs. 2 Satz 3) . . .	714
(4) Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Abs. 3) . . .	717
(5) Restnutzungsdauer (Abs. 4)	
(5.1) Allgemeines . . . . .	718
(5.2) Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen . . .	720
(6) Beispiel und fehlertheoretische Betrachtung . . . . .	722
<b>§ 17 WertV, Rohertrag (G. Weyers)</b>	
(1) Allgemeines	
(1.1) Begriff des Rohertrags . . . . .	728
(1.2) Zum Wohnungsmarkt . . . . .	730
(2) Ermittlung des Rohertrags	
(2.1) Allgemeines . . . . .	731
(2.2) Besonderheiten und Beeinträchtigungen der Nachhaltigkeit der Erträge . . . . .	731
(2.3) Bezugsgrundlage der Ertragsverhältnisse; Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen . . . . .	733
(2.4) Mietpreisbestimmende Merkmale	
(2.4.1) Wohnfläche . . . . .	735
(2.4.2) Bürofläche . . . . .	736
(2.4.3) Ladenfläche . . . . .	736
(2.5) Datenquellen . . . . .	738
(2.6) Beispiele . . . . .	739
<b>§ 18 WertV, Bewirtschaftungskosten (G. Weyers)</b>	
(1) Allgemeines . . . . .	758
(2) Begrenzung der Bewirtschaftungskosten (Abs. 1) . . . . .	759
(3) Verwaltungskosten (Abs. 2) . . . . .	766
(4) Betriebskosten (Abs. 3) . . . . .	767
(5) Instandhaltungskosten (Abs. 4) . . . . .	768
(6) Mietausfallwagnis (Abs. 5) . . . . .	770
<b>§ 19 WertV, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (J. Simón)</b>	
(1) Allgemeines . . . . .	773
(2) Nutzung zu Werbezwecken . . . . .	773
(3) Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	
(3.1) Sozialer Wohnungsbau . . . . .	775
(3.2) Sonstige zinsverbilligte Finanzierungsmittel . . . . .	777
(4) Abweichungen vom normalen baulichen Zustand	
(4.1) Baumängel und Bauschäden . . . . .	777
(4.2) Vernachlässigte Instandhaltung . . . . .	778
(5) Sonstige Umstände . . . . .	778
<b>§ 20 WertV, Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (W. Kleiber)</b>	
(1) Anwendungsbereich der Vorschrift . . . . .	779
(2) Anwendung der Vorschrift bei sofort freilegbarer Bausubstanz (Abs. 1) . . .	781
(3) Ermittlung des Liquidationswerts bei „alsbald“ nicht freilegbarer Bausubstanz (Abs. 2) . . . . .	782
(4) Ermittlung des Ertragswerts für Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz, die längerfristig nicht abgerissen werden kann (Abs. 3) . . . . .	788

## 2.2.2 Beispiele zum Ertragswertverfahren

Beispiel 1	Wertermittlung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Gewerbeeinheiten und 13 Pkw-Garagen/-Stellplätzen . . . . .	793
Beispiel 2	Wertermittlung eines Mietwohngrundstücks mit öffentlich geförderten Wohnungen . . . . .	796
Beispiel 3	Wertermittlung eines gemischt genutzten Grundstücks . . . . .	798
Beispiel 4	Wertermittlung eines mit einem Selbstbedienungsmarkt bebauten Grundstücks . . . . .	800
Beispiel 5	Wertermittlung einer Fachklinik (Überschlagsermittlung) . . . . .	802
Beispiel 6	Wertermittlung eines mit einem Wohnhochhaus bebauten Grundstücks	
	a) unter Abzug der umlagefähigen Betriebskosten . . . . .	803
	b) unter Nichtbeachtung des Abzugs umlagefähiger Betriebskosten . . . . .	804
Beispiel 7	Wertermittlung eines Grundstücks mit Tennishallen	
	a) Grundstück mit Tennishalle . . . . .	805
	b) Grundstück mit Tennishalle und Freiplätzen . . . . .	809
Beispiel 8	Wertermittlung von Lagerhausgrundstücken . . . . .	810
Beispiel 9	Wertermittlung eines Gewerbegrundstücks im Wege des Liquidationswertverfahrens . . . . .	816
Beispiel 10	Wertermittlungen im Zusammenhang mit der Auflösung von Mietverhältnissen . . . . .	817
Beispiel 11	Wertermittlung eines Hotelgrundstücks (überschlägig)	
	a) Bestandsobjekt . . . . .	819
	b) Geplanter Neubau . . . . .	824

## Dritter Abschnitt: Das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV)

Vorbemerkungen, Verfahrensgang (J. Simon) . . . . .	826
---	-----

### § 21 WertV, Ermittlungsgrundlagen (J. Simon)

(1) Allgemeines . . . . .	828
(2) Ermittlung des Bodenwerts . . . . .	829
(3) Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen . . . . .	829
(4) Ermittlung des Werts der sonstigen Anlagen . . . . .	830
(5) Sachwert des Grundstücks . . . . .	831
(6) Zusammenfassung . . . . .	831

### § 22 WertV, Ermittlung des Herstellungswerts (J. Simon)

(1) Allgemeines . . . . .	832
(2) Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude . . . . .	832
(2.1) Ermittlung des umbauten Raums . . . . .	834
(2.2) Ermittlung durchschnittlicher Raummeterpreise . . . . .	836
(2.3) Baunebenkosten . . . . .	839
(2.4) Umrechnung des Raummeterpreises auf die Baupreisverhältnisse am Wertermittlungstichtag . . . . .	840

### § 23 WertV, Wertminderung wegen Alters (J. Simon)

(1) Allgemeines . . . . .	843
(2) Systematik der Ermittlung der Wertminderung wegen Alters . . . . .	844
(3) Abschreibungssätze . . . . .	845

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

(4) Wertminderung wegen Alters bei durchgreifend instandgesetzten oder modernisierten Gebäuden und bei Gebäuden mit unterlassener Instandhaltung oder unbehebbaaren baulichen Mängeln oder Schäden . . . . .	847
(4.1) Durchgreifend instandgesetzte oder modernisierte Gebäude . . . . .	847
(4.2) Gebäude mit unterlassener Instandhaltung oder unbehebbaaren baulichen Mängeln oder Schäden . . . . .	849
(5) Wertminderung wegen der Notwendigkeit des vorzeitigen Abbruchs des Gebäudes . . . . .	852
<b>§ 24 WertV, Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (J. Simon)</b>	
(1) Allgemeines . . . . .	854
(2) Begriff des Bauschadens und Baumangels . . . . .	855
(3) Abschlag nach Erfahrungssätzen . . . . .	856
(4) Abschlag nach aufzuwendenden Schadenbeseitigungskosten . . . . .	856
(5) Merkantiler Minderwert nach Berücksichtigung des Abschlags wegen Baumängel und Bauschäden . . . . .	858
<b>§ 25 WertV, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (J. Simon)</b>	
(1) Allgemeines . . . . .	859
(2) Wirtschaftliche Überalterung . . . . .	861
(3) Überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand . . . . .	862
(4) Erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung . . . . .	863
(5) Berücksichtigung der potentiellen Nutzungsfähigkeit des Grundstücks . . . . .	863
<b>2.2.3 Beispiele zum Sachwertverfahren</b>	
Beispiel 1 Wertermittlung eines Einfamilienhausgrundstücks . . . . .	865
Beispiel 2 Wertermittlung eines Einfamilienhausgrundstücks . . . . .	866
<i>Vierter Teil WertV: Ergänzende Vorschriften.</i>	
<b>Vorbemerkungen zu den ergänzenden Vorschriften der §§ 26 bis 28 WertV (W. Kleiber)</b>	
(1) Anwendungsbereich . . . . .	870
(2) Bodenpolitische Konzeption der Sanierungsgebiete und der Entwicklungsbereiche . . . . .	870
(3) Wertermittlung in städtebaulichen Entwicklungsbereichen . . . . .	873
(4) Wertermittlung in Umlegungsgebieten . . . . .	
(4.1) Allgemeines . . . . .	875
(4.2) Typologie der Umlegungsverfahren . . . . .	876
(4.3) Einführung in die Umlegung; Begriffe . . . . .	
(4.3.1) Umlegungs- und Verteilungsmasse . . . . .	877
(4.3.2) Flächen- und Wertumlegung . . . . .	880
(4.3.3) Sollanspruch und Zuteilung . . . . .	884
(4.4) Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung . . . . .	
(4.4.1) Wertermittlungstichtag . . . . .	887
(4.4.2) Gegenstand der Wertermittlung . . . . .	891
(4.4.3) Maßgeblicher Grundstückszustand . . . . .	891
<b>§ 26 WertV, Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs. 1, 169 Abs. 1 Nr. 7 und 169 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (W. Kleiber)</b>	
(1) Anwendungsbereich der Vorschrift . . . . .	895
(2) Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts (Abs. 1) . . . . .	899
(2.1) Qualifizierung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustands . . . . .	900

(2.2) Umrechnung von Vergleichspreisen auf den Wertermittlungsstichtag . . . . .	908
(3) Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerts (Abs. 2)	
(3.1) Allgemeines (Abs. 2 Satz 1) . . . . .	908
(3.2) Bewertungsprivileg für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach § 169 Abs. 4 BauGB (Abs. 2 Satz 2) . . . . .	911
<b>§ 27 WertV, Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (W. Kleiber)</b>	
(1) Anwendungsbereich der Vorschrift . . . . .	916
(2) Ermittlung des Neuordnungswerts	
(2.1) Qualifizierung des Neuordnungszustands (Abs. 1) . . . . .	919
(2.2) Qualifizierung des Neuordnungszustands in den Fällen, in denen die rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist (Abs. 2) . . . . .	921
(3) Wertermittlungsverfahren . . . . .	923
<b>§ 28 WertV, Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 Abs. 1 und 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (W. Kleiber)</b>	
(1) Anwendungsbereich der Vorschrift	
(1.1) Allgemeines . . . . .	926
(1.2) Gemeinbedarfsflächen . . . . .	926
(1.3) Sozialer Wohnungsbau . . . . .	927
(1.4) Erbbaurechtbelastete Grundstücke . . . . .	928
(1.4.1) Anpassung des Erbbauzinses nicht möglich . . . . .	929
(1.4.2) Anpassung des Erbbauzinses möglich . . . . .	929
(2) Besonderheiten für städtebauliche Entwicklungsbereiche . . . . .	930
(3) Absehen und Freistellung von Ausgleichsbeträgen	
(3.1) Bagatellfälle . . . . .	930
(3.2) Unbillige Härte und öffentliches Interesse . . . . .	933
(3.3) Erlaß und Niederschlagung . . . . .	933
(4) Wertermittlung (Abs. 1)	
(4.1) Allgemeines . . . . .	933
(4.2) Wertermittlungsstichtag (Abs. 2) . . . . .	937
(4.3) Begründung des Ausgleichsbetragsbescheids . . . . .	938
(4.4) Besondere Verfahren	
(4.4.1) Bodenrichtwertverfahren . . . . .	940
(4.4.2) Bodenwertermittlung nach der „Delphi-Methode“ . . . . .	942
(4.4.3) Bodenwerterhöhung auf der Grundlage bodenbedingter Änderungen der Ertragsverhältnisse . . . . .	942
(4.4.4) Komponentelösung (Additive Methode) . . . . .	944
(4.4.5) Bodenwerterhöhungen nach dem sog. Niedersachsen-Verfahren . . . . .	949
(5) Sonderregelung für die Ermittlung des Endwerts bebauter Grundstücke unter besonderen Voraussetzungen (Abs. 3) . . . . .	953
(6) Beispiel eines Wertgutachtens über den zur Bemessung des Ausgleichsbetrags maßgeblichen Anfangs- und Endwert . . . . .	954
<b>§ 29 WertV, Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile bei der Wertermittlung (W. Kleiber)</b>	
(1) Allgemeines zur Enteignungsentschädigung	
(1.1) Grundsätzliches . . . . .	962
(1.2) Verbot der Doppelentschädigung . . . . .	964
(1.3) Angemessenes Angebot . . . . .	967
(1.4) Zeitpunkt der Qualitätsermittlung (Zustand) und Wertermittlungsstichtag bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung . . . . .	969

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

(2) Schadensersatz	970
(3) Schuldhafes Mitwirken	971
(4) Institut der Vorwirkung	
(4.1) Maßgeblicher Grundstückszustand (Qualität) bei Ausschluß von der konjunkturellen Weiterentwicklung; Allgemeines	972
(4.2) Besonderheiten für städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	975
(5) Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)	976
(6) Vorteilsausgleich	979
(7) Teilflächen (Vorgartenflächen)	
(7.1) Verschiebetheorie	980
(7.2) Differenzwertverfahren	980
(7.3) Pauschalierte Bruchteilsbewertung	982
(7.4) Berücksichtigung von Vermögensvor- und -nachteilen	983
(7.5) Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche	984
<i>Fünfter Teil WertV: Schlußvorschriften</i>	986
§ 30 WertV, Berlin-Klausel (W. Kleiber)	986
§ 31 WertV, Inkrafttreten und abgelöste Vorschriften (W. Kleiber)	987
<b>Teil F: Erläuterung zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken nach nichtnormierten Verfahren (W. Kleiber)</b>	
<b>1 Vorbemerkungen</b>	991
<b>2 Residualverfahren</b>	991
<b>3 Vereinfachtes Ertragswertverfahren</b>	999
<b>4 Discounted Cash-Flow-Methode</b>	1005
<b>Teil G: Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken (J. Simon)</b>	
<b>1 Vorbemerkungen</b>	1011
<b>2 Grundstücksgleiche Rechte</b>	1013
2.1 Das Erbbaurecht	1013
2.2 Die Nutzungsrechte in den jungen Bundesländern	1038
2.2.1 Vorbemerkungen	1038
2.2.2 Grundsätze der Wertermittlung	1039
2.2.3 Zusammenführung im Falle von mit Eigenheimen bebauten Grundstücken	1039
2.2.4 Grundsätze der Wertermittlung bei mit Eigenheimen bebauten Grundstücken	1041
2.2.5 Zusammenführung im Falle von mit Wirtschaftsgebäuden und Anlagen bebauten Grundstücken	1042
<b>3 Die gesetzlichen Beschränkungen des Grundeigentums</b>	1045
3.1 Der Überbau	1046
3.2 Der Notweg	1050
<b>4 Die beschränkt dinglichen Rechte (Rechte Dritter)</b>	1052
4.1 Die Nutzungsrechte	1053

4.1.1	Der Nießbrauch	1053
4.1.2	Die Dienstbarkeiten	1055
4.1.2.1	Das Wegerecht	1056
4.1.2.2	Das Leitungsrecht	1059
4.1.2.3	Das Wohnungsrecht	1063
4.1.2.4	Die wettbewerbsbeschränkenden Dienstbarkeiten	1067
4.1.2.5	Die Baulast	1069
4.2	Die Vorkaufsrechte (Verfügungs- und Erwerbsrechte)	1071
4.3	Die Sicherungs- und Verwertungsrechte	1073
4.3.1	Das Grundpfandrecht	1073
4.3.2	Das Altenteilsrecht	1074

## Teil H: Erstellung von Mietwertgutachten (W. Kleiber)

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	1081
<b>2</b>	<b>Allgemeine Schranken der Mietzinserhöhung</b>	1081
2.1	Allgemeines	1081
2.2	Wesentlichkeitsgrenze	1081
2.3	Wuchergrenze	1082
<b>3</b>	<b>Vertraglich ausbedungene Mietzinsänderungen (Staffelmietverträge)</b>	1083
3.1	Allgemeines	1083
3.2	Wohnraummietverträge	1084
3.3	Geschäftsraummietverträge	1084
<b>4</b>	<b>Mieterhöhungsverlangen</b>	1084
4.1	Allgemeines	1084
4.2	Kappungsgrenze	1085
4.3	Rechtsvorschriften	1087
4.4	Ortsübliche Vergleichsmiete	1091
4.5	Begründung des Mieterhöhungsverlangens	1092
4.5.1	Allgemeines	1092
4.5.2	Begründungsmittel: Mietspiegel	1092
4.5.3	Begründungsmittel: Sachverständigengutachten	1093
4.5.4	Begründungsmittel: Vergleichsobjekte	1094
4.6	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	1094
4.7	Beispiel eines Mietspiegels	1096
4.8	Beispiel eines Mietwertgutachtens	1099

## Teil I: Verkehrswertermittlung von Unternehmen (W. Kleiber)

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	1111
<b>2</b>	<b>Wertermittlungsverfahren</b>	
2.1	Übersicht	1111
2.2	Der „Goodwill“ (Firmenwert)	1115
2.3	Der Substanzwert	1116
2.4	Der Ertragswert	
2.4.1	Vorbemerkungen	1121
2.4.2	Ertragswert von Unternehmen mit unbegrenzter Nutzungsdauer	1122
2.4.3	Ertragswert von Unternehmen mit begrenzter Nutzungsdauer	1122
2.4.4	Ermittlung des Reinertrags (Gewinn)	1123
2.4.5	Kapitalisierung der Gewinnüberschüsse	1125
2.4.6	Nutzungsdauer	1126



# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

2.5 Der Liquidationswert	1127
2.6 Der Wert von Unternehmen nach Kombinationsmethoden	
2.6.1 Vorbemerkungen	1128
2.6.2 Mittelwertverfahren (Berliner Verfahren)	1128
2.6.3 Firmenwertabschreibungsmethode	1129
2.6.4 Unbefristete Übergewinnmethode (Stuttgarter Verfahren)	1130
2.6.5 Befristete Übergewinnmethode	1131
2.7 Unternehmensbewertung nach dem Treuhandanstandsverfahren	1132

## Teil K: Ermittlung von Versicherungswerten (W. Kleiber/G. Weyers)

<b>1 Einführung</b>	1135
<b>2 Versicherungsarten</b>	1136
2.1 Gleitende und konventionelle Neuwertversicherung	1136
2.2 Zeitwertversicherung	1137
2.3 Versicherung zum gemeinen Wert	1137
2.4 Versicherung gewerblicher Objekte	1138
<b>3 Versicherungssumme und Versicherungswert</b>	
3.1 Versicherungssumme	1139
3.2 Versicherungswert	1142
<b>4 Berechnung der Entschädigung sowie des Ersatzes für Aufwendungen</b>	1143
<b>5 Sachverständigenverfahren</b>	1144
<b>6 Schätzung von Brandschäden</b>	1146

## Teil L: Beleihungswertermittlung in der Kredit- und Versicherungswirtschaft (G. Weyers)

<b>1 Bank- und Institutsgruppen</b>	1151
<b>2 Immobilien als Kreditsicherheit</b>	1157
<b>3 Beleihungswert und Verkehrswert</b>	1158
<b>4 Rechtsgrundlagen für die Beleihungswertermittlung</b>	1161
4.1 Allgemeines	1161
4.2 Wertermittlungsanweisungen	1163
4.2.1 Wertermittlungsanweisung einer Hypothekenbank	1163
4.2.2 Beleihungsgrundsätze für Sparkassen (BelG)	1165
4.2.2.1 Bayerische BelG (Grundstücke)	1165
4.2.2.2 Grundsätze für die Bewertung von Sicherheiten (Empfehlung der Sparkassenverbände in Baden-Württemberg)	1167
4.2.3 Beleihungsgrundsätze einer Landesbank	1172
4.3 Die Praxis der Sparkasse	1173
4.4 Die Praxis einer Landesbank	1174
<b>5 Ermittlung des Beleihungswerts</b>	1180
5.1 Auftragsvorbereitung und Objektbesichtigung	1182
5.2 Anfertigung von Wertermittlungen für bestehende Objekte und Bauvorhaben (Neubauten)	1188
5.3 Wertermittlungsbeispiele zum Verkehrs- und Beleihungswert	1188
5.3.1 Grundstück mit Lagerhallen (Bestandsobjekt)	1188
5.3.1.1 Ableitung des Beleihungswerts durch die Landesbank	1188

5.3.1.2	Ableitung des Beleihungswerts durch die Sparkasse	1189
5.3.2	Grundstück mit Parkhaus und Ladentrakt	1192
5.3.2.1	Beleihungswert für Sparkassen	1192
5.3.3	Grundstück mit geplantem Hotel-Neubau	1193
5.3.3.1	Verkehrswert des Grundstücks nach Errichtung des Hotels	1193
5.3.3.2	Beleihungswert-Ermittlung für Sparkassen	1195
5.3.4	Erbbaurecht für ein Parkhausgrundstück	1196
5.3.4.1	Verkehrswert des Erbbaurechts	1197
5.3.4.2	Beleihungswert des Erbbaurechts	1197
5.4	Turnusmäßige Überprüfungen/Überwachungsmaßnahmen	1198
<b>6</b>	<b>Sicherheiten durch Grundpfandrechte</b>	<b>1199</b>
6.1	Allgemeines	1199
6.2	Gegenstand der Grundpfandrechte	1199
6.2.1	Grundstück	1199
6.2.2	Grundstückszubehör	1200
6.2.3	Miet- und Pachtzinsforderungen	1200
6.2.4	Versicherungsforderungen	1200
6.3	Die Vorlastenbereiche im Überblick	1201
6.3.1	Vorlasten in Abt. II des Grundbuchs	1201
6.3.2	Vorlasten in Abt. III des Grundbuchs	1202
6.3.3	Unsichtbare Belastungen	1203
6.4	Sonderfall Erbbaurecht	1206
6.4.1	Allgemeines zur Wertermittlung	1206
6.4.1.1	Verkehrswert des Erbbaurechts	1207
6.4.1.2	Beleihungswert des Erbbaurechts	1207
6.5	Beleihungsgrenze; Beleihungsraum	1210
6.6	Die Immobilie und ihr Versicherungsschutz in der Kreditwirtschaft	1211
6.6.1	Allgemeines	1211
6.6.2	Anmeldung des Grundpfandrechts beim Versicherer	1214
6.6.3	Anmerkungen für Grundpfandrechtsgläubiger	1215
6.6.4	Pflicht- und Monopolanstalten	1216

## Teil M: Anhang (W. Kleiber)

### 1 Formulare

1.1	Formular der WertR 91 (Anl. 1) zur Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert)	1224
1.2	Formular der WertR 91 (Anl. 2) zur Wertermittlung bebauter Grundstücke	1229
1.3	Formular: Einlegeblatt der WertR 91 (Anl. 2 a)	1238
1.4	Bankenübliche Wertermittlungsformulare (WestLB)	
1.4.1	Wertermittlungsformular „Verkehrswertgutachten“	1240
1.4.2	Verkehrswertermittlung	1244
1.4.3	Aufstellung über Grundstückszubehör	1246
1.4.4	Baubeschreibung: Hallenbauten, Werkstätten	1247
1.4.5	Besichtigungsprotokoll	1249
1.4.6	Wertermittlungsauftrag	1253
1.5	Wertermittlungsformular des THA Fachbeirats	1254
1.6	Musterbescheide für die Ausgleichsbetragshebung bei	
1.6.1	– vorzeitigem Abschluß	1263
1.6.2	– Vorauszahlungen	1265
1.6.3	– Abschluß der Sanierung	1267
1.7	Bautenstandsbericht	1268

## 2 Normen und Standards

2.1 Kosten von Hochbauten einschließlich Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten (DIN 276/1954, 81)	1269
2.2 Grundflächen und Rauminhalte	
2.2.1 Umbauter Raum nach DIN 277/1950	1273
2.2.2 Grundfläche und Rauminhalt nach DIN 277/1973, 87	1275
2.2.3 Wohnung und Wohnfläche nach DIN 283/1951	1278
2.2.4 Wohnfläche nach II. BV	1283
2.2.5 Geschoßfläche nach BauNVO	1285
2.2.6 Aufstellung von Betriebskosten nach II. BV	1286

## 3 Statistischer Anhang

3.1 Kaufwerte nach Verdichtungsräumen im Bundesgebiet	1289
3.2 Kaufwerte für Bauland nach Entwicklungszuständen im Bundesgebiet	1290
3.3 Zinsentwicklung für Hypothekenkredite	1291
3.4 Preisindex für Wohnungsmieten im früheren Bundesgebiet im langfristigen Vergleich	1293
3.5 Indizes der Bruttoverdienste im früheren Bundesgebiet	
3.5.1 in der Industrie	1295
3.5.2 für Angestellte in Industrie und Handel	1296
3.6 Lebenshaltungskostenindex	1297
3.7 Sterbetafel; durchschnittliche Lebenserwartung	
3.7.1 Sterbetafel 70/72	1298
3.7.2 Sterbetafel 84/86	1299
3.7.3 Sterbetafel 86/88	1300
3.8 Baupreisindizes für das frühere Bundesgebiet	
3.8.1 – für den Neubau von Wohngebäuden und sonstigen Bauwerken (Anh. 10 WertR 91)	1301
3.8.2 – für Wohngebäude insgesamt	1302
3.8.3 – für den Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten, Büro-, landwirtschaftlichen Betriebs- und gewerblichen Betriebsgebäuden	
a) in den alten Bundesländern	1304
b) in den neuen Bundesländern	1305
3.8.4 – für den Neubau von gemischt genutzten, Betriebs- und Bürogebäuden	1305
3.8.5 – für die Instandhaltung von Wohngebäuden	1307
3.9 Baupreisindizes, insbesondere für Wohngebäude, für die Bundesländer	
3.9.1 Baden-Württemberg	1308
3.9.2 Bayern	1312
3.9.3 Berlin	1314
3.9.4 Hamburg	1316
3.9.5 Hessen	1317
3.9.6 Nordrhein-Westfalen	1318
3.9.7 Saarland	1320

## 4 Normalherstellungskosten

4.1 Normalherstellungskosten von Gebäuden (ohne Baunebenkosten und ohne Mehrwertsteuer) Preisbasis 1985	1321
4.2 Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Köln (1993)	1344
4.3 Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	1347
4.4 Baunebenkosten	1350
4.5 Durchschnittswerte des THA Fachbeirats	
4.5.1 Rohbauwerte je m <sup>2</sup> Geschoßfläche	1351

4.5.2	Ausbauwerte je m <sup>2</sup> Geschoßfläche für Wohngebäude	1352
4.5.3	Ausbauwerte je m <sup>2</sup> Geschoßfläche für Gebäude des produzierenden Gewerbes	1353
4.5.4	Ausbauwerte je m <sup>2</sup> Geschoßfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude	1354
4.5.5	Ertragswerte je m <sup>2</sup> Nutzfläche in Wohngebäuden	1355
4.5.6	Hierzu: Zu- und Abschläge	1355
4.5.7	Durchschnittliche Reparatur- und Sanierungskosten	1356
4.5.8	Ertragswerte je m <sup>2</sup> Nutzfläche (mittlere Ausbauqualität)	1356
4.5.9	Durchschnittliche Reparatur- und Sanierungskosten	1357
4.6	Normalherstellungskosten der Einheitsbewertung	
4.6.1	für Außenanlagen (BewR Gr Anl. 17)	1358
4.6.2	für Behelfsbauten (BewR Gr Anl. zu Abschn. 16 Abs. 9)	1359
<b>5</b>	<b>Wertanteile einzelner Bauwerke am Gesamtbauwerk</b>	
5.1	Wertanteile nach Bundesfinanzverwaltung	1360
5.2	Wertanteile nach MagistratsVO	1362
5.3	Wertanteile für Lagerhallen	1363
5.4	Wertanteile für nicht unterkellerte Tennishallen	1364
5.5	Grobgliederung für Roh- und Ausbau	1364
<b>6</b>	<b>Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und technische Lebensdauer von Bauwerken</b>	
6.1	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	1365
6.2	Durchschnittliche technische Lebensdauer nach WertR 91	
6.2.1	von baulichen Anlagen und Bauteilen (Anl. 3 a WertR 91)	1366
6.2.2	von Außenanlagen (Anl. 3 b WertR 91)	1370
6.2.3	von besonderen Betriebseinrichtungen und Geräten (Anl. 3 c WertR 91)	1372
6.3	Lebensdauer (nicht Nutzungsdauer) von Bauteilen und Materialien	1376
<b>7</b>	<b>Wertminderung wegen Alters</b>	
7.1	Lineare Abschreibung	1377
7.2	Abschreibung nach „Ross“	1379
7.3	Abschreibung nach AGVGA NW	1380
7.4	Abschreibung nach Tiemann	1382
7.5	Abschreibung nach Gerardy	1384
7.6	Abschreibung nach Vogels	1384
7.7	Abschreibung nach TEGOVOFA	1386
7.8	Abschreibungssätze der Einheitsbewertung	
7.8.1	Lebensdauer und Wertminderung von Außenanlagen (BewR Gr Tz. 45)	1387
7.8.2	Lebensdauer und jährliche Wertminderung für Fabrikgebäude, Lagergebäude u. a.	1388
<b>8</b>	<b>Altlasten und Bodensanierungskosten</b>	
8.1	Altlastenverdächtige Altstandorte und mögliche relevante Stoffe nach LAGA (RdErl des MSV von Nordrhein-Westfalen)	1389
8.2	Kostentabellen	1391
<b>9</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	
9.1	Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (ohne Betriebskosten) nach Anl. 3 WertR 91	
a)	für Mietwohngrundstücke	1394
b)	für Büro- und Geschäftsgebäude	1394
9.2	Bewirtschaftungskosten nach II. BV	1395
9.3	Bewirtschaftungskosten nach GEWOS	
9.3.1/2	für Mietwohngrundstücke	1396

# Inhaltsverzeichnis mit Verfasserangaben

9.3.3/4 für gemischt genutzte Grundstücke	1399
9.4 Verwaltungskosten in v. H. des Rohertrags	1402
9.5 Instandhaltungskosten in v. H. des Rohertrags	1403
9.6 Instandhaltungskosten in DM/m <sup>2</sup> /Jahr	1404
9.7 Überblick über die in der Nettokaltmiete berücksichtigten Bewirtschaftungskosten	1406
9.8 Bewirtschaftungskostentabelle des Gutachterausschusses in Berlin	1406
<b>10 Tabellen zur Zinseszins- und Rentenrechnung</b>	
10.1 Aufzinsungsfaktor $q^n$	1408
10.2 Diskontierungsfaktor $1/q^n$	1409
10.3 Abschreibungsdivisor $(q^n-1)/q-1$	1411
10.4 Abfindungsfaktoren für Zeitrenten	1413
10.5 Abfindungsfaktoren für lebenslängliche Renten	1415
10.6 Erbbauzinsanpassungsfaktoren	1416
<b>11 Erlasse zur Einheitsbewertung</b>	
11.1 Bewertung von Einfamilienhäusern	1418
11.2 Bewertung von Grundvermögen und Betriebsgrundstücken	1427
11.3 Bewertung von Mietwohngrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken	1437
11.4 Bewertung von Fabrik- und Lagerhausgrundstücken sowie Werkstätten (Gewerbegrundstücken)	1446
11.5 Bewertung von Warenhausgrundstücken, Einkaufszentren, Groß- und SB-Märkten sowie von Messehallen	1470
<b>12 Sachverständigenverbände (Auswahl) und Immobilienstudiengänge</b>	
12.1 Anschriftenliste	1479
12.2 Immobilienstudiengänge an Fachschulen und Hochschulen	1480
<b>13 Beleihung von Grundstücken</b>	
13.1 Beleihungsgrundsätze der WestLB	1483
<b>14 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Kleingärten</b>	
14.1 Empfehlungen für die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG	1488
14.2 Verkehrswertanteil von Aufwuchs	1497
14.3 Empfehlungen zur Bewertung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude	1503
<b>15 Gutachtenerstattung</b>	
15.1 Gutachtenerstattungsgrundsätze – GEG – des THA Fachbeirats	1507
<b>16 Schrifttum</b>	1513
<b>Teil N: Sachverzeichnis (W. Kleiber)</b>	1545

## Zitiervorschläge:

- Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung, Teil E § 20 Rn. 7  
Simon in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung, Teil G Rn. 37  
Weyers in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung, Teil E § 17 Rn. 6