

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)

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

Teil C: Das Sachverständigenwesen (W. Kleiber)

1 Allgemeines	85
2 Typologie der Sachverständigen	
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
3 Organisationsformen der Sachverständigentätigkeit	
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

§ 196 BauGB, Bodenrichtwerte (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
§ 197 BauGB, Befugnisse des Gutachterausschusses (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
§ 198 BauGB, Oberer Gutachterausschuß (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
§ 199 BauGB, Ermächtigungen (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 –

1 Vorbemerkungen zur WertV 88 (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
2 Die Rechtsgrundlagen der Wertermittlungsverordnung im einzelnen	
<i>Erster Teil WertV: Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen</i>	
§ 1 WertV, Anwendungsbereich (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
§ 2 WertV, Gegenstand der Wertermittlung (W. Kleiber)	
(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
§ 3 WertV, Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse (W. Kleiber)	
(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
§ 4 WertV, Zustand und Entwicklung von Grund und Boden (W. Kleiber)	
(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
§ 5 WertV, Weitere Zustandsmerkmale (W. Kleiber)		
(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)	Lagemerkmale von Grundstücken (Abs. 6)	
(7.1)	Allgemeine Hinweise	423
(7.2)	Beeinträchtigungen der Lageverhältnisse	424
§ 6 WertV, Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (W. Kleiber)		
(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
§ 7 WertV, Ermittlung des Verkehrswerts (J. Simon)	
(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>	
§ 8 WertV, Erforderliche Daten (W. Kleiber)	
(1) Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse	491
(2) Allgemeine Grundsätze der Ableitung und Fortschreibung	493
(3) Veröffentlichung	494
§ 9 WertV, Indexreihen (W. Kleiber)	
(1) Ableitung von Indexreihen	495
(2) Eignung der Kaufwertestatistiken	499
(3) Beispiele	502
§ 10 WertV, Umrechnungskoeffizienten (W. Kleiber)	
(1) Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	505
(2) Hinweise auf Beispiele	506
§ 11 WertV, Liegenschaftszinssatz (W. Kleiber)	
(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
§ 12 WertV, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstück (W. Kleiber)	
(1) Allgemeines	526
(2) Ertragsfaktoren	529

(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
 Beispiele zum Vergleichswertverfahren		
	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
§ 17 WertV, Rohertrag (G. Weyers)	
(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
§ 18 WertV, Bewirtschaftungskosten (G. Weyers)	
(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
§ 19 WertV, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (J. Simón)	
(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
§ 20 WertV, Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (W. Kleiber)	
(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 Wertermittlungsstichtag		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
§ 24 WertV, Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (J. Simon)	
(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
§ 25 WertV, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (J. Simon)	
(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
2.2.3 Beispiele zum Sachwertverfahren	
Beispiel 1 Wertermittlung eines Einfamilienhausgrundstücks	865
Beispiel 2 Wertermittlung eines Einfamilienhausgrundstücks	866
<i>Vierter Teil WertV: Ergänzende Vorschriften.</i>	
Vorbemerkungen zu den ergänzenden Vorschriften der §§ 26 bis 28 WertV (W. Kleiber)	
(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
§ 26 WertV, Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs. 1, 169 Abs. 1 Nr. 7 und 169 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (W. Kleiber)	
(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
§ 27 WertV, Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (W. Kleiber)	
(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
§ 28 WertV, Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 Abs. 1 und 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (W. Kleiber)	
(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
§ 29 WertV, Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile bei der Wertermittlung (W. Kleiber)	
(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 Bruchteilbewertung	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
Teil F: Erläuterung zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken nach nichtnormierten Verfahren (W. Kleiber)	
1 Vorbemerkungen	991
2 Residualverfahren	991
3 Vereinfachtes Ertragswertverfahren	999
4 Discounted Cash-Flow-Methode	1005
Teil G: Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken (J. Simon)	
1 Vorbemerkungen	1011
2 Grundstücksgleiche Rechte	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
3 Die gesetzlichen Beschränkungen des Grundeigentums	1045
3.1 Der Überbau	1046
3.2 Der Notweg	1050
4 Die beschränkt dinglichen Rechte (Rechte Dritter)	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)

1	Einführung	1081
2	Allgemeine Schranken der Mietzinserhöhung	1081
2.1	Allgemeines	1081
2.2	Wesentlichkeitsgrenze	1081
2.3	Wuchergrenze	1082
3	Vertraglich ausbedungene Mietzinsänderungen (Staffelmietverträge)	1083
3.1	Allgemeines	1083
3.2	Wohnraummietverträge	1084
3.3	Geschäftsraummietverträge	1084
4	Mieterhöhungsverlangen	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)

1	Einführung	1111
2	Wertermittlungsverfahren	
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)

1	Einführung	1135
2	Versicherungsarten	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
3	Versicherungssumme und Versicherungswert	
3.1	Versicherungssumme	1139
3.2	Versicherungswert	1142
4	Berechnung der Entschädigung sowie des Ersatzes für Aufwendungen	1143
5	Sachverständigenverfahren	1144
6	Schätzung von Brandschäden	1146

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

1	Bank- und Institutsgruppen	1151
2	Immobilien als Kreditsicherheit	1157
3	Beleihungswert und Verkehrswert	1158
4	Rechtsgrundlagen für die Beleihungswertermittlung	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
5	Ermittlung des Beleihungswerts	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
6	Sicherheiten durch Grundpfandrechte	1199
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 ² Geschoßfläche	1351

4.5.2	Ausbauwerte je m ² Geschoßfläche für Wohngebäude	1352
4.5.3	Ausbauwerte je m ² Geschoßfläche für Gebäude des produzierenden Gewerbes	1353
4.5.4	Ausbauwerte je m ² Geschoßfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude	1354
4.5.5	Ertragswerte je m ² 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 ² 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
5	Wertanteile einzelner Bauwerke am Gesamtbauwerk	
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
6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und technische Lebensdauer von Bauwerken	
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
7	Wertminderung wegen Alters	
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
8	Altlasten und Bodensanierungskosten	
8.1	Altlastenverdächtige Altstandorte und mögliche relevante Stoffe nach LAGA (RdErl des MSV von Nordrhein-Westfalen)	1389
8.2	Kostentabellen	1391
9	Bewirtschaftungskosten	
9.1	Durchschnittliche pauschalierte 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 ² /Jahr	1404
9.7 Überblick über die in der Nettokaltmiete berücksichtigten Bewirtschaftungskosten	1406
9.8 Bewirtschaftungskostentabelle des Gutachterausschusses in Berlin	1406
10 Tabellen zur Zinseszins- und Rentenrechnung	
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
11 Erlasse zur Einheitsbewertung	
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
12 Sachverständigenverbände (Auswahl) und Immobilienstudiengänge	
12.1 Anschriftenliste	1479
12.2 Immobilienstudiengänge an Fachschulen und Hochschulen	1480
13 Beleihung von Grundstücken	
13.1 Beleihungsgrundsätze der WestLB	1483
14 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Kleingärten	
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
15 Gutachtenerstattung	
15.1 Gutachtenerstattungsgrundsätze – GEG – des THA Fachbeirats	1507
16 Schrifttum	1513
Teil N: Sachverzeichnis (W. Kleiber)	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