

Kleiber

# Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur  
Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken

10. Auflage

# Leseprobe

# Marktwertermittlung nach ImmoWertV

# Marktwertermittlung nach ImmoWertV

## Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Wolfgang Kleiber**

Dipl.-Ing., Ministerialrat a.D. im Bundesministerium  
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Professor an der Hochschule Anhalt (Hochschule  
für angewandte Wissenschaften)

Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors  
(FRICS)

10., neu bearbeitete Auflage 2025

 Reguvis

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Reguvis Fachmedien GmbH  
Amsterdamer Str. 192  
50735 Köln

**[www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)**

Beratung und Bestellung:  
Tel.: +49 (0) 221 97668-306  
Fax: +49 (0) 221 97668-236  
E-Mail: [bau-immobilien@reguvis.de](mailto:bau-immobilien@reguvis.de)

ISBN (Print): 978-8462-1606-4

**© 2025 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln**

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Dies gilt auch für die fotomechanische Vervielfältigung (Fotokopie/Mikrokopie) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Hinsichtlich der in diesem Werk ggf. enthaltenen Texte von Normen weisen wir darauf hin, dass rechtsverbindlich allein die amtlich verkündeten Texte sind.

Satz: Cicero Computer GmbH, Bonn  
Druck und buchbinderische Verarbeitung: C.H. Beck, Nördlingen

Printed in Germany

## Vorwort zur zehnten Auflage

Die in 10. Auflage vorliegende „Marktwertermittlung von Grundstücken“ erscheint turnusmäßig im Wechsel mit der ebenfalls vom Reguvis Verlag zuletzt im Jahre 2023 herausgegebenen „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“. Inhaltlich beschränkt sie sich auf eine Neukommentierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die einschlägigen nicht unerheblichen Änderungen der Kommentierung sind auch der Grund der Neubearbeitung.

Die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV hat einen grundlegenden Umbruch der Wertermittlungspraxis eingeleitet, der maßgeblich durch die den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aufgegebenen Ableitung der „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ und ihrer modellkonformen Anwendung beherrscht wird. Diese Änderungen sind inzwischen bei den Gutachterausschüssen „angekommen“ und werden dementsprechend in der Neuaufgabe berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die ImmoWertV durch die vom zuständigen Bundesministerium veröffentlichten Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) ergänzt und nunmehr in der Neubearbeitung berücksichtigt. Hinzu kommt, dass die Marktwertermittlung von Grundstücken nach den Grundsätzen der ImmoWertV eine immer größer werdende Bedeutung für die steuerliche Bewertung hat. Dementsprechend sind jüngst von der finanzgerichtlichen Rechtsprechung weitreichende Impulse für die Marktwertermittlung ausgegangen.

Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) wurden zusammen mit deren Begründung in der bei Reguvis Fachmedien in 14. Aufl. erschienenen Textsammlung zur ImmoWertV 2021 abgedruckt. Die amtliche Begründung der ImmoWertV 21 ist zusammen mit in den übrigen einschlägigen Rechtsvorschriften zur Marktwertermittlung in der zuvor bei Reguvis Fachmedien in 13. Aufl. erschienenen Textsammlung zur ImmoWertV 2021 abgedruckt.

All dies spiegelt sich in umfangreichen Änderungen gegenüber den Voraufgaben ab und ist wohl auch ein Grund dafür, dass die Voraufgaben in kurzer Zeit vergriffen waren.

Die moderne Marktwertermittlung ist mit den nunmehr verbindlich vorgegebenen Modellansätzen und der engen Verzahnung mit den von den Gutachterausschüssen abgeleiteten „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ und ihrer modellkonformen Anwendung komplizierter denn je. Eine deutlich gewachsene Bedeutung kommt dabei den Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zu (Wohn- bzw. Nutzflächenwerte, Immobilienrichtwerte), wobei immer höhere Anforderung an die Aktualität und Konkretisierung der herangezogenen Vergleichsdaten gestellt werden. Diese müssen jeweils „vor Ort“ stichtagsbezogen gründlich eruiert werden. Dies stellt nicht nur den Sachverständigen, sondern vor allem die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte fortwährend vor große Herausforderungen. Mehr denn je sind sie gefordert, bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung die Vergleichsgrundstücke mit ihren konkreten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen vollständig zu erfassen. Diese Bezugsmerkmale müssen auch bei der Veröffentlichung der „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, den Bodenrichtwerten, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichs- und Sachwertfaktoren, usw konkretisiert werden. Denn wie sonst können diese Daten dem zu bewertenden Grundstück „objektspezifisch“ und referenzkonform angepasst werden, was aber von der ImmoWertV ausdrücklich gefordert wird. Diesbezüglich kann ein Gutachter immer nur so gut oder so schlecht sein, wie der Gutachterausschuss ist.

## **Vorwort zur zehnten Auflage**

---

Die vergangenen Jahre haben auch gezeigt, dass ein Grundstücksmarkt stets in Bewegung ist und die Daten dementsprechend fortzuführen sind. Aus diesem Grunde wird klarstellend darauf hingewiesen, dass die diesem Werk angeführten empirischen Daten nur beispielhaft sein können und bei der Marktwertermittlung vorbehaltlich des § 10 Abs. 2 ImmoWertV die aktuellen Daten heranzuziehen sind.

Wolfgang Kleiber, Berlin  
im Februar 2025

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zehnten Auflage .....	5
Fachspezifisches Abkürzungsverzeichnis .....	27
Schrifttumshinweise .....	29

## Teil I Gesetzliche Grundlagen

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Fassung ab 01.01.2022) .....	33
--	----

## Teil II Erläuterungen

<b>1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) .....</b>	<b>110</b>
1.1 Allgemeines .....	110
1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) .....	143
1.3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) .....	167
1.4 Ergänzende Wertermittlungsrichtlinien .....	188
1.5 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) .....	191
<b>2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen .....</b>	<b>199</b>

### Teil 1 Allgemeines

#### Abschnitt 1

#### *Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung*

<b>§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich, Wertermittlungsobjekt .....</b>	<b>199</b>
<b>1 Anwendungsbereich (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV) .....</b>	<b>200</b>
1.1 ImmoWertV .....	200
1.2 BelWertV .....	203
1.3 Steuerliche Bewertung .....	203
<b>2 Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV) .....</b>	<b>210</b>
2.1 Grundstück und Grundstücksteil .....	210
2.2 Wirtschaftliche Einheit .....	216
2.3 Bestandteile des Grundstücks .....	219
<b>3 Anwendung der Verordnung auf grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV) .....</b>	<b>229</b>
<b>4 Anwendung der Verordnung auf nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte .....</b>	<b>229</b>
<b>§ 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung .....</b>	<b>231</b>
<b>1 Grundlagen der Wertermittlung .....</b>	<b>233</b>
<b>2 Allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) .....</b>	<b>234</b>
2.1 Allgemeines .....	234
2.2 Wirtschaftliche Entwicklungen des Gebiets .....	235
2.3 Demographische Entwicklungen des Gebiets .....	235
<b>3 Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) .....</b>	<b>237</b>
3.1 Allgemeines .....	237
3.2 Tatsächlich ausgeübte Nutzung .....	238
3.3 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt und -beschaffenheit .....	240
3.4 Art und Zustandsmerkmale baulicher Anlagen .....	240
<b>4 Wertermittlungstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) .....</b>	<b>256</b>
4.1 Allgemeines .....	256
4.2 Retrospektive Wertermittlung .....	256

**Inhaltsverzeichnis**

<b>5 Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)</b> .....	258
5.1 Allgemeines .....	258
5.2 Identität von Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag .....	260
5.3 Unterschiedlicher Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	261

*Abschnitt 2*

*Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen*

<b>§ 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen</b> .....	265
<b>1 Allgemeines</b> .....	269
1.1 Regelungsübersicht und allgemeine Zielsetzung .....	269
1.2 Systematik der Regelung .....	270
<b>2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)</b> .....	274
2.1 Vorbemerkungen .....	274
2.2 Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	286
2.3 Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft .....	321
2.4 Hofstelle, Hofanschlussflächen, hofnahe und -ferne Flächen .....	329
<b>3 Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	334
3.1 Materielle Definition .....	334
3.2 Stand der Bauleitplanung .....	339
3.3 Städtebauliche Entwicklungen .....	340
3.4 Einer Bauerwartung entgegenstehende Gegebenheiten .....	341
3.5 Bauerwartung in der steuerlichen Bewertung .....	341
<b>4 Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV)</b> .....	342
4.1 Materielle Definition .....	342
4.2 Brutto- und Nettorohbauland .....	343
4.3 Bauliche Nutzung .....	343
4.4 Besonderheiten für Umlegungsgebiete .....	345
<b>5 Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)</b> .....	345
5.1 Materielle Definition .....	345
5.2 Baureife begründende rechtliche Gegebenheiten .....	351
5.3 Der Baureife entgegenstehende rechtliche Gegebenheiten .....	360
5.4 Außenbereich .....	364
<b>6 Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)</b> .....	374
<b>7 Hutungen, Öd-, Un- und Geringstland, Gräben, Wege</b> .....	375
7.1 Allgemeines .....	375
7.2 Hutung .....	375
7.3 Ödland .....	375
7.4 Unland .....	375
7.5 Geringstland .....	375
7.6 Gräben .....	376
7.7 Wege .....	376
<b>8 Schutzgebiete</b> .....	377
8.1 Allgemeines .....	377
8.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen .....	378
8.3 Landschafts- oder Naturschutzgebiete (Flora-Fauna-Habitat) .....	383
8.4 Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Heilquellengebiet .....	387
8.5 Lärmschutzgebiet .....	396
<b>9 Gartenland</b> .....	396
9.1 Allgemeines .....	396
9.2 Kleingarten .....	397
9.3 Sonstiges Gartenland .....	404
<b>10 Abbauland</b> .....	409
10.1 Allgemeines .....	409
10.2 Grundeigene und bergfreie Bodenschätze .....	412
10.3 Verkehrswertermittlung .....	420
10.4 Bergschaden .....	430
<b>11 Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien</b> .....	443
11.1 Allgemeines .....	443
11.2 Windenergieanlagen .....	443
11.3 Biogasanlagen .....	444
11.4 Solar- und Photovoltaikanlagen .....	445

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 4 ImmoWertV</b>	<b>Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer</b>	447
<b>1</b>	<b>Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV</b>	448
1.1	Übersicht	448
1.2	Baujahr und Alter der baulichen Anlagen	450
1.3	Gesamtnutzungsdauer (Nutzungsdauer)	450
1.4	Restnutzungsdauer	455
<b>2</b>	<b>Abschätzung der Restnutzungsdauer bei Gebäudemix</b>	481
<b>3</b>	<b>Gesamt- und Restnutzungsdauer in der steuerlichen Bewertung</b>	490
3.1	Allgemeines	490
3.2	Gebäudemix in der steuerlichen Bewertung	494
<b>4</b>	<b>Typisierte Restnutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 EStG</b>	497
<b>§ 5 ImmoWertV</b>	<b>Weitere Grundstücksmerkmale</b>	499
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	501
<b>2</b>	<b>Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung</b>	502
2.1	Allgemeines	502
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	503
2.3	Art der baulichen Nutzung	511
2.4	Maß der baulichen Nutzung (Rechtliche Grundlagen)	520
2.5	Bauweise	545
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche	546
2.7	Abstandstiefe	547
2.8	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB	547
2.9	Außenbereich nach § 35 BauGB	548
2.10	Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsbereiche	548
2.11	Sonstige öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Vorschriften	548
2.12	Bestandsschutz	549
<b>3</b>	<b>Besondere Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan</b>	550
3.1	Übersicht	550
3.2	Soziale Wohnraumförderung (Sozialer Wohnungsbau)	550
3.3	Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	551
3.4	Baurecht auf Zeit	553
3.5	Fremdnützige Festsetzungen	553
<b>4</b>	<b>Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	553
<b>5</b>	<b>Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	555
<b>6</b>	<b>Lage (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)</b>	556
6.1	Allgemeines	556
6.2	Lagetypen	561
6.3	Beeinträchtigungen der Lageverhältnisse	561
<b>7</b>	<b>Lärm</b>	565
7.1	Allgemeines	565
7.2	Verkehrslärm (Straßen und Schienen)	566
7.3	Gewerbelärm	592
7.4	Fluglärm	593
7.5	Spiel- und Sportlärm	600
7.6	Manöver- und Schießlärm	604
7.7	Baulärm	604
<b>8</b>	<b>Geruchsimmission</b>	605
<b>9</b>	<b>Staubimmission</b>	607
<b>10</b>	<b>Erschütterung</b>	608
<b>11</b>	<b>Elektrosmog</b>	608
11.1	Allgemeines	608
11.2	Grenzwerte	609
11.3	Mindestfläche	611
11.4	Nutzungsentgelte	612
11.5	Minderung der Nutzungsentgelte	613
11.6	Rechtsprechung zum Mobilfunk	613

## Inhaltsverzeichnis

<b>12 Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)</b> .....	614
12.1 Allgemeines .....	614
12.2 Bodenverunreinigungen .....	615
12.3 Bodenvorkommen (Bodenschätze) .....	636
12.4 Baugrund .....	636
<i>Abschnitt 3</i>	
<i>Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung</i>	
<b>§ 6 ImmoWertV Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	639
<b>1 Übersicht</b> .....	641
<b>2 Marktwert</b> .....	642
2.1 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) .....	642
2.2 Verfahren zur Preisermittlung für Investitionsentscheidungen .....	647
2.3 Internationale „Bewertungsverfahren“ und Bewertungsstandards .....	648
<b>3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)</b> .....	651
3.1 Grundsatzregelung .....	651
3.2 Verfahrensvorgaben bei der Beleihungswertermittlung .....	657
3.3 Verfahrensvorgaben für die steuerliche Bewertung .....	658
<b>4 Vergleichswertverfahren</b> .....	666
4.1 Allgemeines .....	666
4.2 Anwendungsbereich .....	666
4.3 Bodenwertermittlung .....	667
<b>5 Ertragswertverfahren</b> .....	669
5.1 Allgemeines .....	669
5.2 Anwendungsbereich .....	669
5.3 Pachtwertverfahren .....	671
5.4 Prognoseorientiertes Ertragswertverfahren ( <i>Discounted-Cashflow-Verfahren</i> ) .....	671
5.5 Ellwood-Verfahren .....	672
5.6 Ertragsdifferenzialverfahren .....	672
5.7 Umsatzverfahren .....	672
<b>6 Sachwertverfahren</b> .....	672
6.1 Allgemeines .....	672
6.2 Anwendungsbereich .....	673
6.3 Missverständenes Eigennutzprinzip .....	675
<b>7 Liquidationswertverfahren</b> .....	676
7.1 Allgemeines .....	676
7.2 Zerschlagungs- bzw. Zerlegungstaxe sowie Vereinigungswert .....	676
<b>8 Kombinationsverfahren</b> .....	678
8.1 Allgemeines .....	678
8.2 Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) .....	679
8.3 Differenzwertverfahren .....	680
<b>9 Monte-Carlo-Verfahren</b> .....	681
<b>10 Gruppen- bzw. Massenbewertungsverfahren</b> .....	681
10.1 Allgemeines .....	681
10.2 Methoden der Gruppen- bzw. Massenbewertungen .....	684
10.3 Konglomerationsabschlag und -zuschlag .....	686
<b>11 Intersubjektive Expertenbefragung</b> .....	687
<b>12 Problemfälle bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b> .....	688
12.1 Gewerbe- und Industriegrundstücke .....	688
12.2 Unternehmensbewertung .....	688
12.3 Eigentumswohnung .....	690
<b>13 Gemeinbedarfsfläche</b> .....	691
13.1 Allgemeines .....	691
13.2 Teilfläche (Vorgärten) .....	692
<b>14 Warteständiges Bauland</b> .....	693
<b>15 Grundstücke im Zustand der Bebauung</b> .....	693
15.1 Allgemeines .....	693
15.2 Verkehrswertermittlung (ImmoWertV) .....	693
15.3 Beleihungswertermittlung (BelWertV) .....	693
15.4 Steuerliche Bewertung .....	694

## Inhaltsverzeichnis

<b>16 Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)</b> .....	695
16.1 Übersicht .....	695
16.2 Aussagefähigkeit der herangezogenen Verfahren .....	696
16.3 Berücksichtigung mehrerer Verfahrensergebnisse .....	696
16.4 Mittelwertmethode (Berliner Verfahren) .....	697
<b>17 Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)</b> .....	699
17.1 Allgemeines .....	699
17.2 Vergleichswertverfahren .....	701
17.3 Ertragswertverfahren .....	701
17.4 Sachwertverfahren .....	701
<b>§ 7 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</b> .....	703
<b>1 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt</b> .....	703
1.1 Allgemeine Wertverhältnisse .....	703
1.2 Bewertungstechnische Berücksichtigung .....	704
<b>2 Ermittlung des Werteinflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> ...	706
<b>§ 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b> .....	707
<b>1 Systematische Einordnung</b> .....	710
1.1 Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale .....	710
1.2 Berücksichtigung allgemeiner Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) .....	713
1.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	714
1.4 Werteinfluss allgemeiner und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	718
1.5 Beleihungswertermittlung (BelWertV) .....	719
<b>2 Besondere bodenbezogene Grundstücksmerkmale</b> .....	719
2.1 Allgemeines .....	719
2.2 Ergänzende Regelungen zu den besonderen bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen ..	720
<b>3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale</b> .....	725
3.1 Allgemeines .....	725
3.2 Wirtschaftliche Überalterung und überdurchschnittlicher Erhaltungszustand .....	725
3.3 Besondere objektspezifische Grundrissverhältnisse .....	727
3.4 Besondere objektspezifische Geschosshöhe .....	728
3.5 Besondere objektspezifische Struktur und Raumaufteilung .....	730
3.6 Besondere vom Modellansatz abweichende Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	733
3.7 Besondere objektspezifische architektonische Gestaltung .....	735
3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau .....	736
3.9 Besondere werthaltige Bauteile, besondere Betriebsvorrichtungen sowie besondere Nutzflächen (z.B. c-Flächen) .....	761
3.10 Spitzboden im Wohngebäude .....	764
3.11 Energetische Eigenschaften .....	764
3.12 Photovoltaikanlagen .....	771
3.13 Dachgeschoss .....	776
3.14 Aufwuchs und sonstige Außenanlagen .....	779
<b>4 Besondere ertragswirtschaftliche Grundstücksmerkmale</b> .....	780
4.1 Allgemeines .....	780
4.2 Von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ImmoWertV) .....	782
4.3 Vom Modellansatz bzw. den regelmäßig anfallenden Aufwendungen abweichende Bewirtschaftungskosten .....	805
4.4 Leerstand .....	816
<b>5 Atypische Nutzung</b> .....	827
5.1 Atypische Fehlnutzung .....	827
5.2 Vermietung sonst bezugsfreier Objekte .....	830
<b>6 Sonstige den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	830
<b>7 Rechte am Grundstück (§ 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV)</b> .....	830
<b>8 Denkmalschutz</b> .....	831
<b>9 Merkantiler Mehr- oder Minderwert</b> .....	832
9.1 Allgemeines .....	833
9.2 Definition und Abgrenzung .....	833

## Inhaltsverzeichnis

9.3	Anwendungsfälle in der Praxis .....	837
9.4	Bagatellgrenze und Elastizität des Grundstücksmarktes .....	840
9.5	Risiko als Ursache einer merkantilen Wertminderung .....	841
9.6	Erforderliche Publizität des Schadensereignisses zum Wertermittlungsstichtag .....	842
9.7	Dauer und zeitlicher Schwund einer merkantilen Wertminderung .....	842
9.8	Allgemeine Grundzüge der Ermittlung einer merkantilen Wertminderung .....	843
9.9	Schadensbeseitigungs- und Folgekosten als Ausgangsgröße des Risikos .....	846
9.10	Eintrittswahrscheinlichkeit .....	848
9.11	Zeitlicher Schwund der objektspezifischen Eintrittswahrscheinlichkeit .....	850
9.12	Praxisfall zur Ermittlung einer merkantilen Wertminderung .....	855
9.13	Merkantile Wertminderung altlastenbetroffener Grundstücke .....	860
9.14	Merkantile Wertminderung schwammbefallener Grundstücke .....	860
<b>10</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>862</b>
10.1	Kostengliederung nach Bauelementen .....	862
10.2	Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (einschließlich MwSt.) .....	863
10.3	Pauschale Kostensätze für Modernisierungen (IVD Berlin/Brandenburg) .....	871
10.4	Pauschale Kostensätze für Vollmodernisierung (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) .....	872
<b>§ 9</b>	<b>ImmoWertV Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten</b> .....	<b>873</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Übersicht</b> .....	<b>874</b>
<b>2</b>	<b>Eignung und Anpassung (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV)</b> .....	<b>874</b>
<b>3</b>	<b>Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	<b>875</b>
3.1	Allgemeines .....	875
3.2	Ungewöhnliche Verhältnisse .....	876
3.3	Persönliche Verhältnisse .....	876
<b>4</b>	<b>Allgemeiner Grundsatz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)</b> .....	<b>879</b>
<b>5</b>	<b>Identifizierung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)</b> .....	<b>879</b>
5.1	Allgemeines .....	879
5.2	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse in der Kaufpreissammlung .....	881
5.3	Ausschluss „erheblich“ abweichender Kaufpreise (Satz 2) .....	882
5.4	Besonderheiten der steuerlichen Bewertung .....	884
<b>6</b>	<b>Rechtsprechungsübersicht</b> .....	<b>884</b>
<b>7</b>	<b>Ungewöhnliche Aufwendungen bei der Bemessung von Kaufpreisen</b> .....	<b>888</b>
<b>8</b>	<b>Eignung der für die die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	<b>889</b>
<b>9</b>	<b>Verwendungsfähige Datengrundlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV)</b> .....	<b>889</b>
<b>10</b>	<b>Schätzungen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)</b> .....	<b>890</b>
<b>§ 10</b>	<b>ImmoWertV Grundsatz der Modellkonformität</b> .....	<b>891</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht</b> .....	<b>891</b>
1.1	Vorbemerkung .....	891
1.2	Grundsatz der Modellkonformität .....	893
1.3	Referenzkonformität .....	895
<b>2</b>	<b>Modellkollision</b> .....	<b>897</b>
<b>3</b>	<b>Abweichungsregelung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	<b>898</b>
<b>4</b>	<b>Modellkonformität bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei der steuerlichen Bewertung</b> .....	<b>898</b>
<b>§ 11</b>	<b>ImmoWertV Künftige Änderungen des Grundstückszustands</b> .....	<b>901</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>901</b>
1.1	Übersicht .....	901
1.2	Wurzeltheorie .....	902
<b>2</b>	<b>Konkret absehbare künftige Änderungen</b> .....	<b>903</b>
2.1	Allgemeines .....	903
2.2	Konkret absehbare Änderungen der Nutzbarkeit .....	903
2.3	Konkret absehbare Änderungen der Ertragsverhältnisse .....	905
2.4	Umnutzungsbefangene Grundstücke .....	906
<b>3</b>	<b>Wartezeit und Realisierungsrisiko (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	<b>908</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 2</b>	
<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b>	
<i>Abschnitt 1</i>	
<i>Allgemeines</i>	
<b>§ 12 ImmoWertV Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten</b>	911
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	912
<b>2 Ableitungspflicht der Gutachterausschüsse</b>	913
<b>3 Allgemeine Grundsätze der Ableitung und Anwendung (§ 12 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV)</b>	915
<b>4 Verbindliche Modellvorgaben (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV)</b>	916
<b>5 Fortschreibung</b>	916
<b>6 Veröffentlichung (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV)</b>	916
<i>Abschnitt 2</i>	
<i>Bodenrichtwerte</i>	
<b>§ 13 ImmoWertV Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück</b>	919
<b>1 Allgemeines</b>	919
1.1 Rechtsgrundlagen	919
1.2 Entstehungsgeschichte der Vorschrift	923
<b>2 Bodenrichtwerte</b>	924
2.1 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV)	924
2.2 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertspannen (§ 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 ImmoWertV)	925
2.3 Ziel und Zweck von Bodenrichtwerten	925
<b>3 Typologie der Bodenrichtwerte</b>	927
3.1 Übersicht	927
3.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	928
3.3 Besondere Bodenrichtwerte	928
3.4 Bodenrichtwerte für steuerliche Bewertungen	929
3.5 Generalisierte Boden(richt)werte	935
<b>§ 14 ImmoWertV Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung</b>	937
<b>1 Allgemeine Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung     (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	937
<b>2 Bodenrichtwertableitung für Gebiete ohne Grundstücksverkehr     (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	940
<b>3 Bodenrichtwerte für bebauete Gebiete (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	941
3.1 Allgemeines	941
3.2 Bodenrichtwerte in Innenstadtlagen	941
<b>4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen</b>	943
<b>5 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	943
<b>6 Aufwuchs (§ 14 Abs. 4 ImmoWertV)</b>	944
<b>7 Dokumentationspflicht der Bodenrichtwertableitung     (§ 14 Abs. 5 ImmoWertV)</b>	944
<b>8 Keine Begründungspflicht (§ 14 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV)</b>	945
<b>§ 15 ImmoWertV Bildung der Bodenrichtwertzonen</b>	947
<b>1 Übersicht</b>	948
1.1 Allgemeines	948
1.2 Entstehungsgeschichte	948
<b>2 Räumliche Abgrenzung der Bodenrichtwertzone     (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	949
2.1 Allgemeines	949
2.2 Toleranzgrenze für lagebedingte Wertunterschiede (§ 15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)	950
2.3 Räumliche Abgrenzung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	952
<b>3 Deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen (§ 15 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	952

## Inhaltsverzeichnis

<b>4 Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (§ 16 Abs. 2 Satz 5 ImmoWertV)</b> .....	954
4.1 Allgemeines .....	954
4.2 Darstellung von Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen .....	955
<b>5 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 15 Abs. 4 ImmoWertV)</b> .....	956
<b>§ 16 ImmoWertV Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</b> .....	959
<b>1 Übersicht</b> .....	960
<b>2 Darstellungsform</b> .....	961
<b>3 Darstellung der Grundstücksmerkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks</b> .....	962
3.1 Vorbemerkung .....	962
3.2 Systematik der Vorschrift .....	963
3.3 Mindestdarstellungen (§ 16 Abs. 2 Satz 1, 3 und 4 ImmoWertV) .....	963
3.4 Fallbezogene Darstellungen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV) .....	965
<b>4 Spezifizierung der Grundstücksmerkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)</b> .....	976
<b>5 Ausnahmeregelung für beitragspflichtige Grundstücke (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV)</b> .....	976
<b>§ 17 ImmoWertV Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte</b> .....	977
<b>1 Automatisierte Form (§ 17 ImmoWertV)</b> .....	977
<b>2 Datenfernübertragung an zuständigen Finanzbehörden</b> .....	977
 <i>Abschnitt 3</i> <i>Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten</i>	
<b>§ 18 ImmoWertV Indexreihen</b> .....	979
<b>1 Übersicht</b> .....	979
<b>2 Zweck der Indexreihen (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)</b> .....	980
<b>3 Definition (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	980
<b>4 Ableitung von Indexreihen (§ 18 Abs. 3 ImmoWertV)</b> .....	980
4.1 Zur Ableitung geeignete Kaufpreise .....	980
4.2 Basiszeitraum und Basiszeitpunkt .....	981
4.3 Indexreihen für räumlich und sachlich unterschiedliche Teilmärkte (§ 18 Abs. 3 ImmoWertV) .....	982
<b>5 Anwendung von Indexreihen</b> .....	994
<b>6 Kaufwertestatistiken</b> .....	994
<b>7 Immobilienindexe</b> .....	995
<b>§ 19 ImmoWertV Umrechnungskoeffizienten</b> .....	999
<b>1 Umrechnungskoeffizienten</b> .....	999
<b>2 Zweck der Umrechnungskoeffizienten (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV)</b> .....	1001
<b>3 Definition (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	1002
<b>4 Ableitung von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 Abs. 3 ImmoWertV)</b> .....	1002
<b>5 Anwendung von Umrechnungskoeffizienten</b> .....	1005
<b>6 Fortschreibung von Umrechnungskoeffizienten</b> .....	1006
<b>§ 20 ImmoWertV Vergleichsfaktoren</b> .....	1007
<b>1 Funktion der Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 1 ImmoWertV)</b> .....	1008
1.1 Übersicht .....	1008
1.2 Definition (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1009
1.3 Funktion und Bedeutung .....	1009
1.4 Typologie der Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV) .....	1010
<b>2 Anwendung von Vergleichsfaktoren</b> .....	1010
2.1 Geeignete Vergleichsfaktoren .....	1010
2.2 Verfügbarkeit von Vergleichsfaktoren .....	1011
2.3 Grundsatz der modell- und referenzkonformen Anwendung von Vergleichsfaktoren .....	1011
2.4 Objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren nach § 26 ImmoWertV .....	1013
2.5 Anwendung in der steuerlichen Bewertung .....	1014

## Inhaltsverzeichnis

<b>3</b>	<b>Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	1014
3.1	Allgemeines	1014
3.2	Geeignete Kaufpreise	1015
3.3	Vergleichsfaktorenbestimmende Einflüsse	1015
<b>4</b>	<b>Ertragsfaktor</b>	1016
4.1	Ableitung von Ertragsfaktoren	1016
4.2	Beispiele	1018
4.3	Ertragsfaktoren im Verhältnis zum finanzmathematischen Kapitalisierungsfaktor	1020
4.4	Ertragsfaktoren im Verhältnis zu sonstigen immobilienwirtschaftlichen Multiplikatoren	1021
4.5	Anwendung von Ertragsfaktoren	1022
<b>5</b>	<b>Veröffentlichung von Vergleichsfaktoren</b>	1023
5.1	Allgemeines	1023
5.2	Fortschreibung von Vergleichsfaktoren	1023
<b>6</b>	<b>Anlage</b>	1024
<b>§ 21 ImmoWertV</b>	<b>Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren</b>	1035
<b>1</b>	<b>Funktion der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	1036
1.1	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt	1036
1.2	Korrekturfaktoren und objektspezifische Anpassung	1039
1.3	Zukunftserwartungen	1040
1.4	Grundstückstransaktionskosten	1041
1.5	Weitergehende Funktion des Liegenschaftszinssatzes	1043
1.6	Liegenschaftszinssatz und sog. Nettoanfangsrendite	1044
<b>2</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>	1045
2.1	Liegenschaftszinssatz nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV	1045
2.2	Kapitalisierungszinssatz nach BelWertV	1051
2.3	Kapitalisierungszinssatz in der steuerlichen Bewertung	1054
<b>3</b>	<b>Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	1055
3.1	Allgemeines	1055
3.2	Geeignete Kaufpreise	1055
3.3	Finanzmathematische Grundlagen der Liegenschaftszinssatzableitung	1056
<b>4</b>	<b>Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen</b>	1074
<b>5</b>	<b>Sachwertfaktor</b>	1075
5.1	Sachwertfaktoren nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV	1075
5.2	Beleihungswertermittlung	1086
5.3	Steuerliche Bewertung	1086
<b>6</b>	<b>Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	1089
6.1	Definition	1089
6.2	Geeignete Kaufpreise	1090
6.3	Sachwertfaktorenbestimmende Einflüsse	1091
<b>7</b>	<b>Veröffentlichung von Sachwertfaktoren</b>	1100
<b>8</b>	<b>Anlagen</b>	1102
<b>§ 22 ImmoWertV</b>	<b>Erbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren</b>	1125
<b>1</b>	<b>Erbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 ImmoWertV)</b>	1125
<b>2</b>	<b>Erbaurechtsfaktoren (§ 22 ImmoWertV)</b>	1127
2.1	Definition	1127
2.2	Finanzmathematischer Wert eines Erbaurechts	1127
2.3	Verfügbarkeit von Erbaurechtsfaktoren	1128
2.4	Beispiele zu Erbaurechtsfaktoren	1128
<b>3</b>	<b>Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	1134
3.1	Definition	1134
3.2	Finanzmathematischer Wert eines Erbbaugrundstücks	1134
3.3	Verfügbarkeit von Erbbaugrundstücksfaktoren	1135
3.4	Beispiele zu Erbbaugrundstücksfaktoren	1135

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 23 ImmoWertV Erbaurechts- und Erbaugrundstückskoeffizienten</b> .....	1139
<b>1 Erbaurechts- und Erbaugrundstückskoeffizient (§ 23 ImmoWertV)</b> .....	1139
<b>2 Erbaurechtskoeffizient (§ 23 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	1140
2.1 Definition .....	1140
2.2 Vergleichswert eines Erbaurechts .....	1141
2.3 Verfügbarkeit von Erbaurechtskoeffizienten .....	1142
2.4 Beispiele zu Erbaurechtskoeffizienten .....	1143
<b>3 Erbaugrundstückskoeffizient (§ 23 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)</b> .....	1146
3.1 Definition .....	1146
3.2 Vergleichswert des Erbaugrundstücks .....	1146
3.3 Beispiel zu Erbaugrundstückskoeffizienten .....	1146

## Teil 3

## Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

## Abschnitt I

## Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

## Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens

<b>1 Besondere Stellung des Vergleichswertverfahrens</b> .....	1154
1.1 Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV .....	1154
1.2 Steuerliche Bewertung .....	1157
1.3 Besonderheiten der BelWertV .....	1158
<b>2 Anwendungsvoraussetzung</b> .....	1158
2.1 Übersicht .....	1158
2.2 Grundlagen .....	1159
2.3 Geeignete Kaufpreise, Bodenrichtwerte und Vergleichsfaktoren .....	1162
2.4 Ausreichende Zahl von Vergleichspreisen .....	1169
2.5 Ersatzlösungen bei fehlenden Vergleichspreisen .....	1172
2.6 Alternative Ersatzlösungen .....	1181
<b>3 Grundzüge des Vergleichswertverfahrens</b> .....	1183
3.1 Allgemeines .....	1183
<b>4 Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke</b> .....	1203
4.1 Direkter Preisvergleich .....	1203
4.2 Mittelbarer Preisvergleich .....	1205
4.3 Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke; Wohnflächen bzw. Immobilienrichtwerte ...	1209
<b>5 Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens</b> .....	1233
5.1 Bodenwert .....	1233
5.2 Bodenwertermittlung mittels Vergleichspreisen (Beispiel) .....	1234
5.3 Bodenrichtwertverfahren nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV .....	1236
5.4 Bodenrichtwerte in der steuerlichen Bewertung .....	1239
5.5 Beleihungswertermittlung .....	1243
5.6 GNotKG .....	1243
<b>6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV)</b> .....	1244
6.1 Übersicht .....	1244
6.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten .....	1245
6.3 Hedonische Modelle/Regressionsanalysen/ein- und mehrdimensionale Schätzfunktionen .....	1247
6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale .....	1253
<b>7 Deduktive Bodenwertermittlung</b> .....	1355
7.1 Allgemeines .....	1355
7.2 Bodenwertermittlung bei warteständigem Bauland auf der Grundlage der Wartezeit ....	1356
7.3 Kalkulatorische Bodenwertermittlung („umgekehrtes“ Ertragswertverfahren) .....	1363
7.4 Bodenwertermittlung auf der Grundlage der Ertragsfähigkeit .....	1368
7.5 Zielbaumverfahren .....	1370

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 24 ImmoWertV Grundlagen des Vergleichswertverfahrens</b> .....	1375
<b>1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens</b> .....	1375
1.1 Übersicht .....	1375
1.2 Markt- und modellkonforme Vergleichswertermittlung .....	1376
<b>2 Verfahrensgang</b> .....	1376
<b>§ 25 ImmoWertV Vergleichspreise</b> .....	1377
<b>1 Geeignete Vergleichspreise</b> .....	1377
<b>2 Eignungsprüfung in Betracht kommender Kaufpreise nach § 25 Satz 2 ImmoWertV</b> ....	1378
<b>3 Anpassungspflicht nach § 25 Satz 2 ImmoWertV</b> .....	1379
3.1 Allgemeine Anpassungspflicht .....	1379
3.2 Modell- und referenzkonforme Anpassungspflicht bei der Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke .....	1380
<b>§ 26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch         angepasster Bodenrichtwert</b> .....	1383
<b>1 Vergleichsfaktoren</b> .....	1384
1.1 Übersicht .....	1384
1.2 Referenzmerkmale des Vergleichsfaktors .....	1384
1.3 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor .....	1385
<b>2 Anpassung durch empirisch ermittelte Umrechnungskoeffizienten</b> .....	1388
2.1 Allgemeines .....	1388
2.2 Merkmalspezifische Umrechnungskoeffizienten von Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke .....	1388
2.3 Merkmalspezifische Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen .....	1388
<b>3 Bodenrichtwert</b> .....	1408
3.1 Übersicht .....	1408
3.2 Referenzmerkmale des Bodenrichtwerts .....	1409
3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert .....	1409
<i>Abschnitt 2</i>	
<i>Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)</i>	
<i>Unterabschnitt 1</i>	
<i>Allgemeines</i>	
<i>Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens</i>	
<b>1 Anwendungsbereich</b> .....	1413
1.1 Allgemeines .....	1413
1.2 Ertragswert als Zukunftserfolgswert .....	1415
1.3 Allgemeine Ertragswertformel .....	1415
<b>2 Verfahrensübersicht</b> .....	1426
2.1 Allgemeines .....	1426
2.2 Markt- und modellkonforme Ertragswertermittlung .....	1427
2.3 Allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren (Standardverfahren) .....	1429
2.4 Besonderheiten bei Anwendung der Ertragswertverfahren .....	1449
2.5 Standardverfahren: Allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	1457
2.6 Vervielfältigerverfahren (Maklermethode) .....	1460
2.7 Instandhaltungs- und Modernisierungsmodell .....	1462
<b>3 Grundzüge der Ertragswertverfahren</b> .....	1463
3.1 Übersicht .....	1463
3.2 Grundzüge des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach § 28 ImmoWertV (Standardverfahren) .....	1484
3.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts .....	1485
3.4 Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) .....	1536
3.5 Ertragswert und Verkehrswert .....	1538
3.6 Beispiele zum Ertragswertverfahren .....	1539
3.7 Allgemeine Fehlerbetrachtung .....	1542
3.8 Umgekehrtes Ertragswertverfahren .....	1545

**Inhaltsverzeichnis**

<b>§ 27 ImmoWertV Grundlagen des Ertragswertverfahrens</b> .....	1555
<b>1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens</b> .....	1555
1.1 Übersicht .....	1555
1.2 Gliederung des Ertragswertverfahrens .....	1557
<b>2 Marktüblich erzielbarer Ertrag (§ 27 ImmoWertV Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)</b> .....	1558
2.1 Allgemeines .....	1558
2.2 Marktüblich erzielbarer Ertrag der Standardverfahren .....	1561
2.3 Berücksichtigung besonderer Ertragsentwicklungen .....	1562
<b>3 Allgemeine Grundlagen (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	1566
3.1 Übersicht .....	1566
3.2 Vorläufiger Bodenwert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1567
3.3 Anpassungsgebot (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1567
<b>4 Ertragswert und Ertragswertermittlung (§ 27 Abs. 3 bis 5 ImmoWertV)</b> .....	1568
<i>Unterabschnitt 2 Verfahrensvarianten</i>	
<b>§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren</b> .....	1569
<b>1 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)</b> .....	1569
<b>2 Verzinsung und Kapitalisierung</b> .....	1571
<b>3 Kapitalisierungsdauer</b> .....	1571
<b>§ 29 ImmoWertV Vereinfachtes Ertragswertverfahren</b> .....	1573
<b>1 Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 Satz 1 ImmoWertV)</b> .....	1573
<b>2 Verzinsung, Kapitalisierung, Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer (§ 29 Satz 2 und 3)</b> .....	1574
<b>§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren</b> .....	1575
<b>1 Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV)</b> .....	1575
1.1 Allgemeines .....	1575
1.2 Periodisches Ertragswertverfahren nach § 30 ImmoWertV .....	1577
<b>2 Ermittlung des Restwerts (Beispiele)</b> .....	1579
2.1 Ermittlung des Restwerts unter Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens ..	1579
2.2 Vereinfachte Berechnungsweise .....	1580
<i>Unterabschnitt 3 Ermittlung des Ertragswerts</i>	
<b>§ 31 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag</b> .....	1583
<b>1 Reinertrag und Rohertrag</b> .....	1585
1.1 Begriffe .....	1585
1.2 Vom „marktüblich erzielbaren Ertrag“ abweichende „tatsächliche Erträge“ .....	1587
1.3 Bewirtschaftungskosten .....	1588
<b>2 Marktüblich erzielbarer Reinertrag</b> .....	1590
2.1 Allgemeines .....	1590
2.2 Allgemeines zur Wohn- und Gewerberaummiete .....	1594
2.3 Wohnraummiete .....	1597
2.4 Gewerberaummiete .....	1619
2.5 Mietpreisbestimmende Merkmale .....	1627
2.6 Mieterhöhungsverlangen .....	1655
2.7 Mietminderung .....	1669
<b>§ 32 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten</b> .....	1683
<b>1 Allgemeines</b> .....	1685
1.1 Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 1 und 2 ImmoWertV) .....	1685
1.2 Modellansätze für Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV) .....	1688

## Inhaltsverzeichnis

<b>2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)</b> .....	1689
2.1 Marktüblichkeit der regelmäßigen Aufwendungen .....	1689
2.2 Bezugsstichtag .....	1689
2.3 Abweichungen der tatsächlichen von den regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten .....	1691
<b>3 Gesamtpauschale der Bewirtschaftungskosten</b> .....	1692
3.1 Allgemeines .....	1692
3.2 Wohnraum .....	1692
3.3 Gewerberaum .....	1692
3.4 Bewirtschaftungskosten für steuerliche Bewertung .....	1693
<b>4 Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten</b> .....	1695
4.1 Allgemeines .....	1695
4.2 Abschreibung (AfA) .....	1695
4.3 Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ImmoWertV) .....	1700
4.4 Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1710
4.5 Instandhaltungs- und Modernisierungskosten .....	1713
4.6 Modernisierungs- und Umstrukturierungsrisiko (Revitalisierungsrisiko) .....	1726
4.7 Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) .....	1728
<b>§ 33 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz</b> .....	1737
<b>1 Liegenschaftszinssatz</b> .....	1738
1.1 Übersicht .....	1738
1.2 Subsidiär zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	1739
1.3 Dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegendes Modell der Ertragswertermittlung .....	1740
1.4 Referenzmerkmale des Liegenschaftszinssatzes .....	1741
<b>2 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz</b> .....	1742
2.1 Definition .....	1742
2.2 Eignung des Liegenschaftszinssatzes (Basiszinssatz) .....	1743
<b>3 Anpassung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes (Basiszinssatz)</b> .....	1743
3.1 Allgemeines .....	1743
3.2 Ableitung des „objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes“ .....	1744
<b>§ 34 ImmoWertV Barwertfaktor</b> .....	1765
<b>1 Kapitalisierung und Abzinsung</b> .....	1765
<b>2 Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor)</b> .....	1766
2.1 Allgemeines .....	1766
2.2 Nach-, vor- und mittelschüssiger Kapitalisierungsfaktor .....	1769
2.3 Unterjähriger Kapitalisierungsfaktor .....	1771
<b>3 Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor)</b> .....	1773
<b>4 Aufzinsung (Aufzinsungsfaktor)</b> .....	1774
<i>Abschnitt 3</i>	
<i>Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)</i>	
<i>Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens</i>	
<b>1 Anwendungsbereich</b> .....	1777
1.1 Allgemeines .....	1777
1.2 Ersatzbeschaffungs- und Reproduktionskosten .....	1779
1.3 Kosten und Wert .....	1779
1.4 Marktwertkonformes Sachwertverfahren .....	1780
<b>2 Grundzüge des Sachwertverfahrens</b> .....	1782
2.1 Übersicht .....	1782
2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (Gebäudesachwert) .....	1792
2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) .....	1856
2.4 Vorläufiger Bodenwert .....	1872
2.5 Vorläufiger und marktangepasster Sachwert .....	1874
2.6 Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) .....	1877
2.7 Sach- und Verkehrswert .....	1878

**Inhaltsverzeichnis**

<b>3 Beispiel</b> .....	1879
3.1 Allgemeines .....	1879
3.2 Sachverhalt .....	1879
<b>4 Sonderfälle</b> .....	1890
4.1 Gebäudesachwert bei Gebäudemix (Teilunterkellerungen und Anbauten) .....	1890
4.2 Kosten des Ausbaus von Dachgeschossen .....	1896
<b>5 Sachwertverfahren nach BelWertV</b> .....	1899
5.1 Allgemeines .....	1899
5.2 Bodenwertermittlung nach BelWertV .....	1901
5.3 Sachwert der baulichen Anlagen .....	1901
5.4 Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen .....	1903
<b>6 Steuerliche Bewertung</b> .....	1903
6.1 Vorbemerkung .....	1903
6.2 Erbschaftsteuerliche Grundsteuerbewertung .....	1903
6.3 Gebäudesachwert bei der Bewertung des Grundbesitzes für die Erbschaftsteuer .....	1910
6.4 Bauliche und sonstige Außenanlagen .....	1912
<b>§ 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens</b> .....	1927
<b>1 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)</b> .....	1927
1.1 Übersicht .....	1927
1.2 Begriffe (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV) .....	1928
1.3 Zusammensetzung des vorläufigen Sachwerts (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) .....	1928
<b>2 Gliederung des Sachwertverfahrens</b> .....	1929
<b>3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (§ 35 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)</b> .....	1931
<b>4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen (§ 35 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)</b> .....	1932
<b>5 Ermittlung des vorläufigen Bodenwerts (§ 35 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) ...</b>	1933
<b>6 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (§ 35 ImmoWertV Abs. 3 ImmoWertV) ...</b>	1933
6.1 Allgemeines .....	1933
6.2 Anpassungsgebot (§ 35 ImmoWertV Abs. 3 ImmoWertV) .....	1933
<b>7 Sachwert (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV)</b> .....	1934
<b>§ 36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten</b> .....	1935
<b>1 Grundlage der Sachwertermittlung baulicher Anlagen</b> .....	1935
1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten .....	1935
1.2 Werthaltige einzelne Bauteile .....	1937
1.3 Durchschnittliche Herstellungskosten nach durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen .....	1938
1.4 Umsatz-, Mehrwertsteuer (MwSt.) .....	1939
1.5 Bezugseinheit .....	1940
<b>§ 37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> .....	1943
<b>1 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> .....	1943
1.1 Allgemeines .....	1943
1.2 Bauliche Außenanlagen .....	1944
1.3 Sonstige Anlagen .....	1945
<b>§ 38 ImmoWertV Alterswertminderungsfaktor</b> .....	1947
<b>1 Allgemeines</b> .....	1947
<b>2 Modellhafte und modellansatzkonforme Alterswertminderung nach ImmoWertV</b> .....	1949
<b>3 Alterswertminderung nach BelWertV</b> .....	1950
<b>4 Alterswertminderung in der steuerlichen Bewertung</b> .....	1951
<b>5 Anlagen</b> .....	1951

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b> .....	1957
<b>1 Sachwertfaktoren</b> .....	1957
1.1 Übersicht .....	1957
1.2 Subsidiär zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	1959
1.3 Dem Sachwertfaktor zugrunde liegendes Modell der Sachwertermittlung .....	1960
1.4 Referenzmerkmale des Sachwertfaktors .....	1961
<b>2 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b> .....	1962
2.1 Definition .....	1962
2.2 Eignung des Sachwertfaktors (Basisfaktors) .....	1962
<b>3 Anpassung des herangezogenen Sachwertfaktors (Basisfaktors)</b> .....	1963
3.1 Allgemeines .....	1963
3.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors .....	1964

### Teil 4

#### Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

##### Abschnitt 1

##### Bodenwertermittlung

<b>§ 40 ImmoWertV Allgemeines zur Bodenwertermittlung</b> .....	1977
<b>1 Übersicht</b> .....	1979
1.1 Regelungsgehalt .....	1979
1.2 Bodenwert und modellkonformer Bodenwert nach ImmoWertV .....	1980
1.3 Steuerliche Bewertung .....	1983
1.4 Bilanzbewertung .....	1984
1.5 Rentierlicher Bodenwert .....	1984
<b>2 Grundsatzregelungen zur Bodenwertermittlung (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV)</b> .....	1986
2.1 Übersicht .....	1986
2.2 Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens .....	1986
2.3 Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke .....	1986
2.4 Schlussfolgerung .....	2006
<b>3 Aufteilung von Verkehrswerten und Kaufpreisen in einen Boden- und Gebäudewertanteil</b> .....	2007
3.1 Vorbemerkung .....	2007
3.2 Empirische Untersuchungen zum Bodenwertanteil bebauter Grundstücke .....	2008
<b>4 Kaufpreisaufteilung in der steuerlichen Bewertung (§ 7 Abs. 4 bis 5a EStG)</b> .....	2012
4.1 Allgemeines .....	2012
4.2 Kaufpreisaufteilung nach typisierten Wertermittlungsverfahren der Finanzverwaltung ..	2021
4.3 Kaufpreisaufteilung nach Jacoby .....	2026
<b>5 Bodenrichtwertverfahren (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	2029
<b>6 Deduktive Verfahren</b> .....	2029
6.1 Überblick .....	2029
6.2 Bodenwertermittlung aus dem zu erwartenden Ertrag .....	2029
6.3 Residualwertverfahren (Extraktion) .....	2030
6.4 Zielbaumverfahren .....	2030
6.5 Expertenbefragung .....	2030
<b>7 Ergänzende Regelung für Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV)</b> .....	2030
7.1 Allgemeines .....	2030
7.2 Wertermittlungsstichtag .....	2031
7.3 Qualitätsstichtag .....	2032
7.4 Endwert bei atypischer Grundstücksnutzung .....	2033
<b>8 Ausnahmetatbestände zur Grundsatzregelung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)</b> .....	2039
8.1 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei erheblichen Abweichungen der realisierten Nutzung von der maßgeblichen Nutzung (§ 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV) .....	2039
8.2 Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV) .....	2056
8.3 Liquidationsobjekte, deren alsbaldige Freilegung nicht ansteht (§ 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV) .....	2056

<b>§ 41 ImmoWertV Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße</b> .....	2059
<b>1 Bodensondierung übergroßer Grundstücke</b> .....	2059
1.1 Allgemeines .....	2059
1.2 Zerlegung übergroßer Grundstücke in eine „marktübliche Grundstücksfläche“ und Restfläche (Bodensondierung) .....	2061
1.3 Erheblichkeit der Übergroße .....	2063
<b>2 Bodensondierung bei bebauten Grundstücken</b> .....	2063
2.1 Allgemeines .....	2063
2.2 Wertermittlungsverfahren .....	2064
<b>§ 42 ImmoWertV Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland</b> .....	2071
<b>1 Bodenwert von Bauerwartungs- und Rohbauland</b> .....	2072
1.1 Anwendungsbereich .....	2072
<b>2 Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) bei warteständigem Bauland</b> .....	2074
2.1 Allgemeines .....	2074
2.2 Verfahrensgang .....	2078
2.3 Ausgangswert .....	2085
2.4 Erschließung .....	2086
2.5 Planungs-, Bodenordnungs- und Infrastrukturkosten .....	2089
2.6 Wartezeit (Vorhaltekosten) .....	2095
2.7 Unentgeltliche Flächenbereitstellung .....	2100
2.8 Nebenkosten (Grundstückstransaktionskosten, Unternehmergewinn und Realisierungsrisiko) .....	2101
2.9 Sonstige abweichende Grundstücksmerkmale .....	2105
<b>3 Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) auf der Grundlage bebauter und bebaubarer Grundstücke</b> .....	2105
3.1 Allgemeines .....	2105
3.2 Verfahrensgang .....	2107
3.3 Schwachstellen des Extraktionsverfahrens (Residualwertverfahrens) .....	2114
<b>§ 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten</b> .....	2123
<b>1 Übersicht</b> .....	2124
1.1 Regelungsgehalt .....	2124
1.2 Grundstücke mit nicht nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen – Liquidationsobjekte .....	2125
1.3 Liquidationsobjekte in der steuerlichen Bewertung .....	2133
<b>2 Liquidationswertverfahren</b> .....	2134
2.1 Übersicht .....	2134
2.2 Rückbaugesamt und Beseitigung baulicher Anlagen .....	2135
2.3 Marktübliches Szenario .....	2135
2.4 Alsbaldige Liquidation .....	2136
2.5 Vorgezogene Freilegung (Liquidation) .....	2143
2.6 Aufgeschobene Liquidation .....	2144
2.7 Langfristig nicht erwartete Liquidation (§ 43 Abs. 1 ImmoWertV) .....	2152
2.8 Mindestwert .....	2153
<b>3 Liquidation in der Beleihungswertermittlung</b> .....	2153
3.1 Übersicht .....	2153
3.2 Beleihungswertermittlung bei sofortiger Freilegung (§ 13 Abs. 1 BelWertV) .....	2155
3.3 Ertragswertermittlung für Grundstücke, deren Bebauung eine Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren aufweist (§ 13 Abs. 2 BelWertV) .....	2155
3.4 Ertragswertermittlung bei einem Bodenwertanteil von mehr als 50 % des Ertragswerts (§ 13 Abs. 3 BelWertV) .....	2157
3.5 Zusammenfassung .....	2157

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 44 ImmoWertV</b>	<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	2159
<b>1</b>	<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	2160
1.1	Vorbemerkungen	2160
1.2	Definition von Gemeinbedarfsflächen	2161
1.3	Grundsätzliches zum Wert von Gemeinbedarfsflächen	2162
1.4	Wertermittlungstechnische Differenzierung von Gemeinbedarfsflächen	2162
<b>2</b>	<b>Wertermittlung</b>	2163
2.1	Bleibende Gemeinbedarfsflächen	2163
2.2	Abgehender Gemeinbedarf	2176
2.3	Künftige Gemeinbedarfsflächen	2190
2.4	Teilfläche (Vorgarten)	2200
<b>3</b>	<b>Bahnfläche</b>	2214
3.1	Allgemeine Grundsätze	2214
3.2	Entwicklungszustand und Zulässigkeit von Vorhaben	2216
3.3	Verkehrswertermittlung	2218
<b>4</b>	<b>Post- und Fernmeldewesen</b>	2220
4.1	Allgemeines	2220
4.2	Antennengrundstücke	2221
4.3	Abgehender Post- und Fernmeldebedarf	2222
<b>5</b>	<b>Flugplatz</b>	2226
5.1	Allgemeines	2226
5.2	Künftige Flughafenfläche	2227
5.3	Bleibende Flughafenfläche	2228
5.4	Abgehende Flughafenfläche	2235
<b>§ 45 ImmoWertV</b>	<b>Wasserflächen</b>	2237
<b>1</b>	<b>Wasserflächen</b>	2237
<b>2</b>	<b>Marktwertermittlung von Wasserflächen</b>	2238
2.1	Definition	2238
2.2	Allgemeine Grundsätze der Marktwertermittlung	2238
2.3	Wirtschaftlich selbstständige Wasserflächen	2239
2.4	Hafen	2241
<i>Abschnitt 2</i>		
<i>Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen</i>		
<i>Unterabschnitt 1</i>		
<i>Allgemeines</i>		
	Vorbemerkung zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen	2245
<b>§ 46 ImmoWertV</b>	<b>Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen</b>	2247
<b>1</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung (§ 46 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	2248
<b>2</b>	<b>Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 Abs. 2 ImmoWertV)</b>	2251
2.1	Allgemeines	2251
2.2	Grundstücksgleiche Rechte (§ 46 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	2252
2.3	Beschränkt dingliche Rechte (§ 46 Abs. 2 Nr. 1)	2253
2.4	Baulasten (§ 46 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)	2279
2.5	Grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums	2289
2.6	Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen (§ 46 Abs. 2 Nr. 5 ImmoWertV)	2296
<b>§ 47 ImmoWertV</b>	<b>Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen</b>	2305
<b>1</b>	<b>Übersicht</b>	2306
<b>2</b>	<b>Marktwertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung eines Rechts oder einer Belastung (§ 47 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV)</b>	2307
2.1	Wertermittlungsmethoden (Übersicht)	2307
2.2	Direkte Ermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV)	2308
2.3	Indirekte Methode (Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 2 bis 4 ImmoWertV)	2309

## Inhaltsverzeichnis

<b>3 Marktwertermittlung von Rechten oder Belastungen (§ 47 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) ..</b>	2315
3.1 Wertermittlungsmethoden (Übersicht) .....	2315
3.2 Direkte Ermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens (§ 47 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV) .....	2315
3.3 Indirekte Methode (§ 47 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. Abs. 2 bis 4 ImmoWertV) .....	2315
3.4 Andere geeignete Weise .....	2316
<b>4 Kapitalisierung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV) .....</b>	2316
<b>5 Verrentung von Kaufpreisen: Leib- und Zeitrente .....</b>	2317
5.1 Allgemeines .....	2317
5.2 Zeitrente .....	2317
5.3 Leibrente .....	2319
5.4 Zinssatz .....	2329

### Unterabschnitt 2

#### *Erbbaurecht und Erbbaugrundstück*

<b>§ 48 ImmoWertV Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück .....</b>	2331
<b>1 Allgemeines zur Marktwertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken ..</b>	2332
<b>2 Vorbemerkung zum Erbbaurecht .....</b>	2333
2.1 Rechtsgrundlagen .....	2333
2.2 Erbbauzins .....	2345
2.3 Anpassung des Erbbauzins .....	2354
<b>3 Allgemeines zur Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (§ 48 ImmoWertV) .....</b>	2375
3.1 Allgemeines .....	2375
3.2 Wertermittlungsverfahren .....	2376
3.3 Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände .....	2377
<b>§ 49 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht .....</b>	2383
<b>1 Verfahrensübersicht zur Marktwertermittlung von Erbbaurechten im Vergleichswertverfahren .....</b>	2384
<b>2 Ermittlung der Ausgangswerte beim indirekten Preisvergleich (§ 49 Abs. 2 ImmoWertV) .....</b>	2385
2.1 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts als Ausgangswert .....	2385
2.2 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks als Ausgangswert .....	2386
2.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts als Ausgangswert .....	2387
<b>3 Marktanpassung .....</b>	2387
<b>4 Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) .....</b>	2388
4.1 Allgemeines .....	2388
4.2 Wertanteil der baulichen Anlagen .....	2388
<b>5 Beispielsrechnung des Anhangs G zur ImmoWertVA zum Wert des Erbbaurechts .....</b>	2389
<b>§ 50 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts .....</b>	2393
<b>1 Marktwert des Erbbaurechts (Finanzmathematische Methode) .....</b>	2394
1.1 Verfahrensübersicht .....	2394
1.2 Gebäudewert .....	2395
1.3 Bodenwertanteil .....	2396
1.4 Wertanteil der baulichen Anlage nach Ablauf des Erbbaurechts (§ 50 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV) .....	2399
1.5 Beispielsrechnung des Anhangs G zur ImmoWertVA zum Wert des Erbbaurechts auf Grundlage des finanzmathematischen Werts .....	2400
<b>§ 51 ImmoWertV Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück .....</b>	2405
<b>1 Marktwert des Erbbaugrundstücks (Vergleichswertverfahren) .....</b>	2405
<b>2 Ausgangswert des indirekten Preisvergleichs .....</b>	2407
2.1 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks .....	2407
2.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks .....	2407
2.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks .....	2408
<b>3 Marktanpassung .....</b>	2408

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>4 Ergänzende Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)</b> .....	2409
4.1 Allgemeines .....	2409
4.2 Wertanteil der baulichen Anlagen .....	2409
<b>5 Beispielsrechnung des Anhangs G zur ImmoWertVA zum Wert des Erbbaugrundstücks auf Grundlage des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b> .....	2410
<b>§ 52 ImmoWertV Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</b> .....	2415
<b>1 Marktwert des Erbbaugrundstücks (Finanzmathematische Methode)</b> .....	2415
1.1 Verfahrensübersicht .....	2415
1.2 Erzielbarer Erbbauzins und Abzinsungszinssatz (§ 52 Abs. 3 ImmoWertV) .....	2416
1.3 Beispiel .....	2417
<b>2 Marktanpassung mittels Erbbaugrundstücksfaktor i.S. des § 22 ImmoWertV</b> .....	2417
<b>3 Wertanteil der baulichen Anlagen</b> .....	2418
<b>4 Beispielsrechnung des Anhangs G zur ImmoWertVA zum Wert des Erbbaugrundstücks auf Grundlage des finanzmathematischen Werts</b> .....	2419

### Teil 5 Schlussvorschriften

<b>§ 53 ImmoWertV Übergangsregelungen</b> .....	2423
<b>1 Übersicht</b> .....	2423
<b>2 Grundsatzregelung</b> .....	2424
2.1 Allgemeines .....	2424
2.2 Sachbedingte Ausnahmen .....	2424
<b>3 Übergangsregelung zu den Modellansätzen der Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 53 Abs. 2 ImmoWertV)</b> .....	2425
<b>§ 54 ImmoWertV Inkrafttreten, Außerkrafttreten</b> .....	2427
<b>In- und Außerkrafttreten</b> .....	2427
<b>Sachverzeichnis</b> .....	2429

1.3.3.4	Erhebliche Abweichungen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen und von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen .....	141
1.3.4	Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität .....	142
1.3.5	Sonstige Wertermittlungsverfahren .....	143
1.3.6	Sonstige Änderungen .....	150
1.3.7	Inkrafttreten und Überleitung .....	152
1.4	Ergänzende Wertermittlungsrichtlinien .....	155
1.4.1	Allgemeines .....	155
1.4.2	ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) .....	156
1.4.3	WaldR 2000, LandR 19, ZierH 2000 und JagdH 01 .....	158
1.5	Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) .....	161
1.5.1	Ermächtigungsgrundlage .....	161
1.5.2	Beleihungswert .....	165
1.5.3	Zeitlicher Bezug des Beleihungswerts .....	170
1.5.4	BelWertV 22 .....	172
1.5.4.1	Allgemeines .....	172
1.5.4.2	Regelungsübersicht .....	174

## 1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21)

### 1.1 Allgemeines

#### 1.1.1 Marktwert und andere Wertbegriffe

##### 1.1.1.1 Marktwert (Verkehrswert)

**Schrifttum:** *Fischer/Lorenz/Biederbeck/Astl*, Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, 2005; *Gottschalk, G.*, Immobilienwertermittlung, 2. Aufl. München 2014; *Kleiber, W.*, Immobilienbewertung – quo vadis? Der Sachverständige 2015, 130; *Kleiber*: Immobilienbewertung in der Bundesrepublik Deutschland, in Francke, H.-H./Rehkugler, H., Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, Vahlen Verlag 3. Aufl. 2020; *Kleiber*; Komm. zur ImmoWertV in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Beck-Verlag; *Kleiber/Tillmann*, Trainingshandbuch 2. Aufl. Bundesanzeiger Verlag 2014, *Kleiber/Tillmann/Seitz*, Tabellenhandbuch, 2. Aufl. Bundesanzeiger Verlag 2017; *Kröll/Hausmann*, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2024; *Petersen/Schnoor/Seitz/Vogels*, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Boorberg 2014; *Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris*, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Aufl. 2011; *Schaper/Moll-Amrein*, Wertermittlungsverfahren – Basiswissen für Einsteiger, 2. Aufl. Reguvis Fachmedien; *Sommer/Kröll*, Lehrbuch der Immobilienbewertung, 6. Aufl. 2022; *Zimmermann, P.*, ImmoWertV, 2. Aufl. Beck-Verlag 2019.

- 1 Marktwert und Verkehrswert sind Synonyma. Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz<sup>1</sup> hat der Gesetzgeber klargestellt, dass der „**Verkehrswert**“ **materiell identisch mit dem „Marktwert**“ ist. Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) und dem Marktwert i.S. europäischer Vorgaben besteht nicht<sup>2</sup>. Der **Verkehrswert**<sup>3</sup> wird nach § 194 BauGB

1 Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, 1359).

2 BGH, Beschl. vom 28.04.2011 – V ZR 192/10 –, GuG 2011, 319 = EzGuG 19.57; EuGH, Urt. vom 16.12.2010 – RS C 239/09 –, NL–BzAR 2011, 33 = EzGuG 19.56g; KG Urt. vom 26.08.2010 – 22 U 179/09 –, GuG-aktuell 2013, 6 = EzGuG 19.56.

3 Die Definition geht maßgeblich auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts zur Entschädigung von Grundstücken zurück (RG, Urt. vom 18.10.1904); Eger, G., Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum.

## Allgemeines

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der so definierte Verkehrswert nimmt im Wirtschafts- und Rechtsleben eine allgemeingültige Bedeutung ein. Er ist mit dem „wahren“, „inneren“, „wirklichen“ oder schlicht mit dem „Wert“ des Grundstücks gleichzusetzen (vgl. Rn. 33; § 11 ImmoWertV Rn. 5; Teil VII Rn. 31 ff.)<sup>4</sup>.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist auch als „Wert des Grundstücks“ i.S. des bürgerlichen Rechts anzusehen, z.B. nach § 453 und § 2311 BGB bei Erbauseinandersetzungen, nach § 2325 BGB bei Pflichtteilsergänzungen oder bei Abwendung der Herausgabe noch vorhandener Nachlassgegenstände zum Zwecke der Befriedigung eines Nachlassgläubigers durch Zahlung des Werts nach § 1973 Abs. 2 BGB (des Weiteren § 1515 Abs. 1 und 3 BGB, §§ 2049 und 2312 BGB; auch §§ 385, 764, 1221 und 1235 BGB sowie § 821 ZPO).

Der um die auf einem Grundstück lastenden **Schulden und Verbindlichkeiten** verminderte Verkehrswert wird in der Immobilienwirtschaft auch als *Net Asset Value*<sup>5</sup> bezeichnet.

Der Markt- bzw. Verkehrswert entspricht materiell auch der Direktive des Europäischen Rates von 1991<sup>6</sup>, der EU-Grundstücksmitteilung<sup>7</sup> und **international gebräuchlichen Marktwertdefinitionen**. Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach § 194 BauGB und dem Marktwert i.S. der Direktive des Europäischen Rates von 1991<sup>8</sup> sowie europäischer Vorgaben besteht nicht<sup>9</sup>. Die deutsche Definition des Verkehrswerts (Marktwert) hat sich als modern und international vorbildlich erwiesen.

Der Wert von Immobilien, die in **offenen oder geschlossenen Immobilienfonds** (alternative Investmentfonds – AIF) gehalten werden, bestimmt sich nach der Investment-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) nach dem Verkehrswert<sup>10</sup>.

Materiell identisch mit dem in § 194 BauGB definierten Markt- bzw. Verkehrswert ist auch der in § 16 Abs. 2 Satz 4 des Pfandbriefgesetzes – **PfandBG** – beschriebene Marktwert, als „der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Nach § 16 Abs. 2 Satz 3 PfandBG ist der „nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelte“ Verkehrswert (Marktwert) die Obergrenze des Beleihungswerts. Anerkannte Bewertungsverfahren sind in erster Linie die in der ImmoWertV geregelten Verfahren.

4 BGH, Urt. vom 01.04.1992 – XII ZR 146/91 –, GuG 1995, 56 = EzGuG 20.139b; BGH, Urt. vom 23.10.1985 – IVb ZR 62/84 –, NJW-RR 1986, 226 = EzGuG 20.110b.

5 Der Ausdruck *property valuation* hat sich gegenüber dem Begriff *asset valuation* durchgesetzt.

6 Art. 49 Abs. 2 – 91/647/EEC.

7 Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand Nr. 97C 209/03 vom 10.07.1997 (ABl. 1997 C 209, S. 3 = GuG 1997, 363); vgl. auch Art. 49 Abs. 2 der Richtlinie 91/674 EWG des Rates (ABl. Nr. L 374 vom 31.12.1991, S. 7); § 3 ImmoWertV Rn. 23; Syst. Darst. des Vergleichswertverfahrens Rn. 45.

8 Art. 49 Abs. 2 – 91/647/EEC.

9 Die materielle Identität ist herrschende Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum und braucht von daher nicht weiter erörtert zu werden; vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 194 BauGB Rn. 2 ff.; Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. Rn. 1; Federwisch in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 194 BauGB Rn. 3; BGH, Beschl. vom 28.04.2011 – V ZR 192/10 –, GuG 2011, 319 = EzGuG 19.57; KG Urt. vom 26.08.2010 – 22 U 179/09 –, GuG-aktuell 2013, 6 = EzGuG 19.56; EuGH, Urt. vom 16.12.2010 – RS C 239/09 –, NL-BzAR 2011, 33 = EzGuG 19.56g; BGH, Urt. vom 13.06.2001 – XII ZR 49/99 –, GuG 2001, 302 = EzGuG 20.178; BGH, Urt. vom 30.06.2004 – XII ZR 11/01 –, GuG 2004, 359 = EzGuG 20.192.

10 Vgl. analoge Definition in § 2 Nr. b der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KaBRV), der allerdings nach § 30 Abs. 1 Satz 1 „in der Regel“ auf der Grundlage des Ertragswerts zu ermitteln ist.

### 1.1.1.2 Beleihungswert

**Schrifttum:** *Bienert, K.*, Zum Beleihungswertbegriff, GuG 2005, 344; *Europäisches Parlament und Rat*, Richtlinie 98/32/EG vom 22.06.1998 (Hypothekendarlehensrichtlinie) zur Änderung der Richtlinie 89/647 EWG des Rates über einen Solvabilitätskoeffizienten für Kreditinstitute; *BAKred*, RdSchr. vom 30.12.1996 an alle Kreditinstitute in der Bundesrepublik Deutschland zu § 20 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG); *BAKred*, RdSchr. 16/96 vom 30.12.1996; *BAKred*, RdSchr. bezüglich Verkehrswert, Freibetragsregelung und Bewertungsvorschriften GuG 1997, 242; *BAKred*, RdSchr. 16/96, GuG 1997, 238; *BAKred*, RdSchr. Nr. 14 vom 28.08.1998 und Nr. 2/99 vom 21.01.1999; *BAKred*, RdSchr. 16/96 vom 30.12.1996 zu § 20 Abs. 2 Satz 2 Nr 4 KWG. Anrechnungserleichterung für dinglich auf Wohnungseigentum gesicherte Kredite (GuG 1997, 242); *BAKred*, RdSchr. 14/98 vom 26.08.1998 zum Grundsatz I (GS I) gem. §§ 10 Abs. 1 und 10a Abs. 1 KWG; *BAKred*, RdSchr 2/99 vom 21.01.1999 zu § 20 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 KWG; *BAKred*, RdSchr. vom 10.03.1999 zu Eigennutzung oder Vermietung als Erläuterung zu dem RdSchr. 14/98 und 2/99; Auszug aus den Erläuterungen zu den Meldungen der Institute zum GS I vom 18.03.1999; *BAKred*, Schreiben vom 07.09.1999 an die Deutsche Bundesbank wegen Anforderungen an die Eignung der Gutachter für die Wertermittlung nach den Richtlinien zu § 20 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 KWG, GuG 2001, 243; *BAKred*, Schreiben zur Ermittlung des Beleihungswerts gemäß § 12 HBG Kleindarlehengrenze, GuG 2000, 298; *BAKred*, Schreiben vom 22.06.1999 an den Verband deutscher Hypothekenbanken betr. Kleindarlehengrenze, GuG 2000, 374; *BAKred*, Schreiben vom 21.12.1999 an die Deutsche Bundesbank wegen Anrechnung gewerblicher Realkredite gem. RdSchr 14/98 vom 26.08.1998; *BAKred*, Schreiben vom 17.04.2000 an die Deutsche Bundesbank bez. Anrechnungserleichterungen für gewerbliche Realkredite im GS I und den Großkreditvorschriften sowie Anforderungen an die Eignung als Gutachter für die Wertermittlung nach den Richtlinien gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 KWG; Vorschlag zur Behandlung und Kriterien zur Festlegung einer Ausnahmebehandlung von gewerblichen Immobilienkrediten des Baseler Ausschusses für Bankaufsicht; *BAKred*, Erläuterungen vom 20.07.2000 zur Bekanntm. über die Änderung und Ergänzung der Grundsätze über die Eigenmittel und die Liquidität der Institute; RdSchr des BaFin 13/2009 vom 08.09.2009 (BA 32 FR 2670 – 2008/0001) GuG 2009, 368; Vereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen, dem Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen, dem Bundesaufsichtsamt für den Wertpapierhandel und der Deutschen Bundesbank vom 03.11.2000; Einheitliche Wertermittlungsanweisung des genossenschaftlichen Finanzverbundes für das Realkreditgeschäft nach den §§ 11 und 12 HBG, GuG 2001, 93; *Werth, A.*, Vom Verkehrswert unabhängige Beleihungswerte im Blickfeld der Europäischen Union, GuG 1998, 257; *Weyers, G.*, Kreditwirtschaftliche Immobilienbewertung in Deutschland, GuG 2000, 267; Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, ABl. für Brandenburg 1991, 409; VO über die Organisation und den Geschäftsbetrieb der Sparkassen (SparkassenVO) in Bayern vom 01.12.1997 (BayGVBl. 1997, 816); *Verband der deutschen Hypothekenbanken*, Grundsatzpapier zum Beleihungswert von Immobilien, GuG 1997, 239. Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung vom 03.06.1998.

- ▶ *Vgl. Rn. 160; § 1 ImmoWertV Rn. 12; zu den Verfahren § 6 ImmoWertV Rn. 56, 210; § 21 ImmoWertV Rn. 59 ff.; Syst. Darst. des Ertragswertverfahrens Rn. 114; Syst. Darst. des Sachwertverfahrens Rn. 158, 301*

- 2 Der Beleihungswert selbst wird in der Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des PfandBG (Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV))<sup>11</sup> definiert. § 3 Abs. 1 BelWertV definiert den der Beleihung zugrunde zu legenden **Beleihungswert** als

*„den Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.“*

In Art. 4 Nr. 76 der im Bankwesen geltenden **Kapitaladäquanzverordnung der EU**<sup>12</sup>, die die in der bisherigen Solvabilitätsverordnung umgesetzten Einzelvorschriften übernimmt,

11 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vom 12.05.2006 (BGBl. I 2006, 1175), zuletzt geändert durch Art. 5 der Pfandbrieflichen Änderungsverordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I 2022, 1614, 1709); Crimman, W., Die neue ImmoWertV und ihre Auswirkungen auf die Beleihungswertermittlung und BelWertV, GuG 2012, 333; Ott, R., Hat der Beleihungswert ein Verhältnis?, GuG 2013, 342.

12 Kapitaladäquanzverordnung, Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und Rats vom 26.06.2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012 (CRR Capital Requirements Regulation).

## Allgemeines

wird neben anderen Legaldefinitionen bankrechtlicher Begriffe der „Marktwert“ – materiell identisch mit dem Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB – wie folgt definiert:

„Marktwert“ im Hinblick auf Immobilien ist der geschätzte Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessenem Marketing im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage, unsichtig und ohne Zwang abschließen, vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte.“

Im Unterschied zur Marktwertdefinition des BauGB spricht diese Definition allerdings nicht von einem zu ermittelnden Wert, sondern von einem „geschätzten“ Betrag: Dies deutet darauf hin, dass geringere Anforderungen an die Zuverlässigkeit des „geschätzten“ Betrags gestellt werden.

### 1.1.1.3 Gemeiner Wert der steuerlichen Bewertung

► *Allgemeines vgl. § 1 ImmoWertV Rn. 13; zur steuerlichen Aufteilung in einen Boden- und Gebäudeanteil (Abschreibung) vgl. § 40 ImmoWertV Rn. 96 ff.; Syst. Darst. des Vergleichswertverfahrens Rn. 166*

Die Definition des Markt- bzw. Verkehrswerts in § 194 BauGB entspricht trotz abweichenden Wortlauts im Übrigen auch der **Definition des „gemeinen Werts“ des Steuerrechts** (§ 9 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes – BewG –)<sup>13</sup> **und dem „vollen Wert“** i.S. der Bundes- und Landeshaushaltsordnungen sowie der Gemeindeordnungen der Länder.

3

Der gemeine Wert wird mit § 9 Abs. 2 BewG als der Preis definiert, „der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei seiner Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“ Der als „gemeiner Wert“ nach den Regeln des BewG abgeleitete Einheits- bzw. Grundbesitzwert unterscheidet sich vom aktuell ermittelten Verkehrswert lediglich hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags und der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsmethodik. Die steuerliche Bewertung ist, da es sich um eine „Massenbewertung“ handelt, auf pauschalierende Vereinfachungen gegenüber der „spitzen“ Verkehrswertermittlung angelegt. Aufgrund der (notwendigerweise) pauschalierenden Bewertungsmethodik des Steuerrechts müssen die festgestellten Einheitswerte erhebliche Disparitäten zu den (im Städtebaurecht) zumeist zeitnah ermittelten Verkehrswerten aufweisen<sup>14</sup>. Eine Angleichung des Wortlauts der *Definition des „gemeinen Werts“ (§ 9 BewG) an § 194 BauGB wäre bei alledem zu fordern.*

Der *gemeine Wert* ist – soweit nichts anderes vorgeschrieben wird – Bewertungsmaßstab für die **steuerlich maßgeblichen Werte des Grundvermögens**<sup>15</sup>, nämlich für

- den auf die Grundsteuer anzuwendenden *Einheitswert*<sup>16</sup> nach den §§ 19 ff. BewG,
- den Grundsteuerwert im Rahmen der Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 01.01.2022, wobei dieser als „objektiviert-realer Grundsteuerwert festgestellt wird und auf eine Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechte Besteuerung“ abzielt, der sich an die Verkehrswertermittlung nach dem BauGB anlehnt<sup>17</sup>,
- den auf die Grunderwerbsteuer ab dem 01.06.1997 anzuwendenden Bedarfswert (*Grundbesitzwert nach den §§ 138 ff. BewG*) und
- den auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer ab dem 01.01.2009 anzuwendenden Bedarfswert (*Grundbesitzwert nach § 12 ErbStG i.V.m. § 157 und §§ 176 ff. BewG*).

13 BFH, Urt. vom 02.02.1990 – III R 173/86 –, BFHE 159, 505 = BStBl. II 1990, 497 = GuG 1992, 217 = EzGuG 20.131; vgl. RB 177 Satz 2 der ErbStR 2011.

14 Baulandbericht 1986: Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 03.100, S. 52, sowie Baulandbericht 1993.

15 Grundvermögen i.S. des BewG ist der Grundbesitz, der weder dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (§ 33 BewG) noch dem Betriebsvermögen (§ 99 BewG) zuzurechnen ist. Hiervon abweichend werden im Rahmen der Ermittlung von Grundsteuerwerten nach § 218 BewG Betriebsgrundstücke i.S. des § 99 Abs. 1 Nr. 1 BewG dem Grundvermögen zugeordnet und sind wie Grundvermögen zu bewerten.

16 BVerfG, Beschl. vom 22.06.1995 – 2 BvL 37/91 –, BVerfGE 95, 309 = GuG 1995, 309 = EzGuG 1.61; BVerfG, Beschl. vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02 –, BVerfGE 117, 1 = EzGuG 1.71a.

17 Vgl. dazu BT-Drs. 19/11085, S. 84 f., FG Rheinland-Pfalz, Urt. vom 23.11.2023 – 4 V 1429/23 – und – 4 V 1295/23 –.

### 1.1.1.4 Voller Wert

► § 194 BauGB Rn. 70 ff.

4 Der Verkehrswert/Marktwert ist nach § 63 Abs. 3 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) als „**voller Wert**“ Bemessungsgrundlage für die Veräußerung von Vermögensgegenständen der öffentlichen Hand. Im Staats- und Verwaltungsrecht gilt indes der – aus Rechtsstaatsprinzipien, insbesondere aus dem Willkürverbot sich ergebende – Grundsatz, nach dem der Staat (die staatliche Verwaltung) nichts verschenken darf und Bestandteile des Staatsvermögens nur aufgrund eines formellen Gesetzes unentgeltlich oder unter dem Verkehrswert veräußert werden dürfen (vgl. Einheimischenmodelle)<sup>18</sup>. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden. Ist der Wert gering oder besteht ein dringendes Bundesinteresse, so kann das Bundesministerium der Finanzen Ausnahmen zulassen.

Der „volle Wert“ wird vielfach nicht (alleine) gutachterlich festgestellt, sondern durch ein **Bieterverfahren** ermittelt (vgl. Syst. Darst. des Vergleichswertverfahrens Rn. 49 ff.)<sup>19</sup>.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat zu alledem die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken“ beschlossen. Der einschlägige Haushaltsvermerk (Nr. 60.3 im Einzelplan 60 Kapitel 6004 Titel 121 01) ist auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Die BImA hat ergänzend dazu mit Schreiben vom 26.11.2015 die angepasste „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) in Kraft gesetzt<sup>20</sup>.

### 1.1.1.5 Beizulegender Zeitwert (Fair value)

► Vgl. § 40 ImmoWertV Rn. 10; zum Begriff des Investitionswerts (*investment value*) vgl. § 6 ImmoWertV Rn. 18 sowie Syst. Darst. des Ertragswertverfahrens Rn. 17, 51; § 194 BauGB Rn. 67 ff.

5 Auch das **Bilanzrecht** orientiert sich in zunehmendem Maße – alternativ zum Buchwert und den Anschaffungs- und Herstellungskosten – am Marktwert. Soweit dort (nur) vom Marktwert die Rede ist, handelt es sich um den Verkehrswert. In den aktuellen Verordnungen der Europäischen Kommission zur „Übernahme bestimmter Rechnungslegungsstandards, die auf die „*International Financial Reporting Standards*“ (IFRS) und die „*International Accounting Standards*“ (IAS) zurückgehen, ist allerdings vom „Marktwert“ (*market value*) nur noch peripher die Rede. Die Bilanzierung von Sachanlagen wird dort zum sog. „beizulegenden Zeitwert“ zugelassen.

Der „**beizulegende Zeitwert**“ (*fair value*) definiert sich nach IAS 16 § 6, IAS 32 § 11 und IAS 38 § 8, IAS 40 § 5 als

„*der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte*“<sup>21</sup>.

18 Vgl. BGH, Urt. vom 30.01.1967 – III ZR 35/65 –, BGHZ 47, 30 = EzGuG 1 6a; BayVerfGH, Entsch. vom 23.01.2007 – Vf. 42-VI-06 –, MittBayNot 2008, 412 = EzGuG 12.129a; BayObLG, Beschl. vom 14.09.2022 – 101 ZRR 180/21 –, BayVBl 2023, 26 = EzGuG 12; VGH München, Urt. vom 17.11.1994 – 6 B 93.512 –, BeckRS 1994, 122233; VGH München, Urt. vom 22.12.1998 – 1 B 94.3288 –, BRS Bd. 60 Nr. 232 = EzGuG 3.125e.

19 Vgl. auch BR-Drs. 19/260; vgl. Parl. Anfrage in BT-Drs. 19/6021 = GuG 2019, 116.

20 GuG 2018, 246.

21 Verordnung (EG) Nr. 211/2005 der Kommission vom 04.02.2005 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf den „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) Nr. 1 und 2 und die „International Accounting Standards“ (IAS Nr. 12, 16, 19, 32, 33 38 und 39, ABl. EU L 41/1 vom 11.02.2005), vgl. § 189 a Z 4 des österreichischen Unternehmensgesetzbuchs (UGB), RGBI S. 219/1897, zuletzt geändert durch Art. 19; BGBl. I 2018 Nr. 58, Verordnung (EG) Nr. 2238/2004 der Kommission vom 29.12.2004 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates betr. IFRS 1 und IAS Nrn. 1 bis 10, 12 bis 17, 19 bis 24, 27 bis 38, 40 und 41 und SIC Nrn. 1 bis 7, 11 bis 14, 18 bis 27 und 30 bis 33 (ABl. EU Nr. L 394/1 vom 31.12.2004). Verordnung (EG) Nr. 2236/2004 der Kommission vom 29.12.2004 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates betr. „International Financial Reporting Standards“ (IFRS)

## Allgemeines

Der **beizulegende Zeitwert definiert sich damit materiell identisch mit dem Verkehrs- bzw. Marktwert** (§ 194 BauGB) und auch die in den IAS vorgegebenen Ermittlungsgrundsätze entsprechen den materiellen Grundsätzen der für die Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung maßgeblichen Grundsätze der ImmoWertV.

- IAS 16 § 31 bestimmt für die **Bilanzierung von Sachanlagen**, dass der beizulegende Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden i.d.R. nach den auf dem Markt basierenden Daten ermittelt wird, wobei man sich normalerweise der Berechnungen hauptamtlicher Gutachter bedient. Der beizulegende Zeitwert für technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen ist i.d.R. der durch Schätzungen ermittelte Marktwert. Gibt es auf Grund der speziellen Art der Sachanlage und ihrer seltenen Veräußerung, ausgenommen als Teil eines fortbestehenden Geschäftsbereiches, keine marktbasierende Nachweise für den beizulegenden Zeitwert, muss ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert „eventuell“ unter Anwendung eines Ertragswertverfahrens oder der abbeschriebenen Wiederbeschaffungswertmethode schätzen (IAS 16 § 33).
- Der **beizulegende Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** entspricht nach IAS 40 § 36 wiederum dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten. Er bildet nach IAS 40 § 38 die Marktbedingungen am Bilanzstichtag, nicht dagegen zukünftige Ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung noch den damit einhergehenden künftigen Nutzen ab (IAS 40 § 51). Eine Transaktion zwischen unabhängigen Geschäftspartnern ist nach IAS 40 § 40 ein Geschäftsabschluss zwischen Parteien, die keine besondere oder spezielle Beziehung zueinander haben, die marktuntypische Transaktionspreise begründet. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt neben anderen Dingen die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen, die dem entsprechen, was sachverständige und vertragswillige Geschäftspartner für Mieterträge aus zukünftigen Mietverhältnissen nach den aktuellen Marktbedingungen annehmen würden (IAS 40 § 40). Er wird ohne Abzug der dem Unternehmen gegebenenfalls beim Verkauf oder bei einem andersgearteten Abgang entstehenden Transaktionskosten bestimmt (IAS 40 § 37).

Der **beizulegende Zeitwert ist vornehmlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln**. In IAS 40 § 45 heißt es hierzu: „Den bestmöglichen substanzialen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer, mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind. Ein Unternehmen hat dafür Sorge zu tragen, jegliche Unterschiede hinsichtlich Art, Lage oder Zustand der Immobilien in den Vertragsbedingungen der Mietverhältnisse und in anderen mit den Immobilien zusammenhängenden Verträgen festzustellen.“

### 1.1.1.6 Unternehmens- bzw. Geschäftswert/Firmenwert (good will)

► Vgl. § 6 ImmoWertV Rn. 160; Teil V Rn. 223, 315, 406, 441; Teil VII Rn. 81

Der Firmenwert (Unternehmens- bzw. Geschäftswert) ist auch als der aus (der „Marke“) erzielbare **Mehrwert** (Übergewinn) gegenüber dem Betrag definiert worden, **der sich aus einer angemessenen Verzinsung des Substanzwerts ergibt**<sup>22</sup>. In diesem Sinne hat der BFH<sup>23</sup> den Firmenwert als den Mehrwert definiert, „der einem gewerblichen Unternehmen über den Wert der Einzelwirtschaftsgüter hinaus innewohnt“. Dem Firmenwert ist eine zeitlich befristete Bestandkraft beizumessen.

Fortsetzung Fußnote 21

Nr. 1, 3 bis 5, „International Accounting Standards“ (IAS) Nr. 1, 10, 12, 14, 16 bis 19, 22, 27, 28, 31 bis 41 und die Interpretation des „Standard Interpretation Committee“ (SIC) Nr. 9, 22, 28 und 32 (ABl. EU Nr. L 392/1 vom 31.12.2004).

22 Viel/Bredt/Renard, Die Bewertung von Unternehmungen und Unternehmensanteilen, Zürich 1970, S. 17 ff.

23 BFH, Urt. vom 07.11.1985 – IV R 7/83 –, BFHE 145, 194 = BStBl II 1986, 176 = EzGuG 19.39e.

Seit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 und der ergänzenden Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA) im September 2023 hat die Marktwertermittlung einen grundlegenden Umbruch erfahren. Die Praxis steht vor steigenden Anforderungen an die Ableitung und Anwendung aktueller Vergleichsdaten, die modellkonforme Analyse und die präzise Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Die zehnte Auflage dieses bewährten Standardwerks führt Sie sicher durch die komplexen Regelungen und zeigt Ihnen, wie Sie die Vorgaben der ImmoWertV an eine moderne Marktwertermittlung in der Praxis umsetzen können. Besonderes Augenmerk liegt auf der gestiegenen Bedeutung der Gutachterausschüsse und den Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zu Wohn- bzw. Nutzflächenwerte.

Profitieren Sie von den Erfahrungen des führenden Experten Wolfgang Kleiber und bereiten Sie sich optimal auf die Herausforderungen der Marktwertermittlung vor – ob in der Praxis, der Verwaltung oder im Studium.

#### **AUS DEM INHALT**

.....

- Rechtsgrundlagen der ImmoWertV
- Für die Wertermittlung erforderliche Daten
- Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren
- Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

#### **AUTORENINFO**

.....

##### **Wolfgang Kleiber**

Dipl.-Ing., Ministerialrat a.D., im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Professor und Dozent, Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Autor zahlreicher Standardwerke zur Wertermittlung von Grundstücken

ISBN 978-3-8462-1606-4



[www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)