

# Praxis der Grundstücksbewertung

von

Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff

Grundwerk mit 108. Ergänzungslieferung

Olzog München

Verlag C.H. Beck im Internet:

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

ISBN 978 3 7892 1800 2

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Gesamtinhaltsverzeichnis

Titel mit AR- vor den Seitenzahlen sind in der bisherigen Fassung im Archiv auf der CD-ROM zu finden; sie erscheinen ebenso wie Titel ohne Seitenzahlen nach Überarbeitung in einer späteren Ausgabe.

**Stichwortverzeichnis** ..... 0.2.0/1

**Abkürzungsverzeichnis** ..... 0.4.0/1

## Teil 1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen der Grundstücksbewertung

Inhalt ..... 1.0.0/1

1.1 Grundstückswerte und Grundstücksbewertung ..... 1.1.0/1

1.1.1 Grundstückswerte als Entscheidungshilfen ..... 1.1.1/1

1.1.2 Theorie und Praxis ..... 1.1.2/1

1.1.3 Wert und Werttheorien ..... 1.1.3/1

1.2 Baugesetzbuch ..... 1.2.0/1

1.2.1 Allgemeiner Überblick ..... 1.2.1/1

1.2.2 Gutachterausschüsse/Obere Gutachterausschüsse/  
Zentrale Geschäftsstellen ..... 1.2.2/1

1.2.3 Verkehrswert ..... 1.2.3/1

1.2.4 Kaufpreissammlung ..... 1.2.4/1

1.2.5 Bodenrichtwerte ..... 1.2.5/1

1.2.6 Verbindung des Baugesetzbuchs zum Bundesnaturschutz-  
gesetz ..... 1.2.6/1

1.3 Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 1.3.0/1

1.3.1 Allgemeines ..... 1.3.1/1

1.3.2 Anwendungsbereich ..... 1.3.2/1

1.3.3 Gegenstand der Wertermittlung ..... 1.3.3/1

1.3.4 Grundstücksmerkmale ..... 1.3.4/1

1.3.5 Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse ..... 1.3.5/1

1.3.6 Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung ..... 1.3.6/1

1.3.7 Wertermittlungsverfahren und Ermittlung des Verkehrswertes ... 1.3.7/1

1.3.8 Ergänzende Vorschriften ..... 1.3.8/1

---

1.4	Baunutzungsverordnung .....	1.4.0/1
1.4.1	Zweck der Baunutzungsverordnung .....	1.4.1/1
1.4.2	Überblick über Anwendung und Inhalt der BauNVO .....	1.4.2/1
1.5	Erbbaurechtsgesetz .....	1.5.0/1
1.5.1	Allgemeines – Historie .....	1.5.1/1
1.5.2	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) .....	1.5.2/1
1.6	Bauordnungen der Bundesländer	
1.7	Gutachterausschussverordnungen der Bundesländer .....	1.7.0/1
1.7.1	Allgemeines .....	1.7.1/1
1.7.2	Gutachterausschüsse und Obere Gutachterausschüsse .....	1.7.2/1
1.7.3	Geschäftsstellen .....	1.7.3/1
1.7.4	Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte .....	1.7.4/1
1.7.6	Musterverordnung .....	1.7.6/1
1.7.7	Organisationsmodell .....	1.7.7/1
1.8	Richtlinien zur Wertermittlung .....	1.8.0/1
1.8.1	Allgemeines .....	1.8.1/1
1.8.2	Wertermittlungsrichtlinien (WertR) .....	1.8.2/1
1.8.3	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR .....	1.8.3/1
1.8.4	Waldwertermittlungsrichtlinien – WaldR .....	1.8.4/1
1.8.5	Ziergehölzhinweise 2000 – Zierh 2000 .....	1.8.5/1
1.8.6	Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) .....	1.8.6/1
1.8.7	Sachwertrichtlinie – SW-RL .....	1.8.7/1
1.8.8	Vergleichswertrichtlinie – VW-RL .....	1.8.8/1
1.9	Bewertung von Mieten und Pachten .....	1.9.0/1
1.9.1	Einordnungen in die Grundstückswertermittlung, Historie des Mietpreisrechts .....	1.9.1/1
1.9	Sondervorschriften für die neuen Bundesländer .....	AR-1.9.0/1
1.9.1	Allgemeines .....	AR-1.9.1/1
1.9.2	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung .....	AR-1.9.2/1
1.9.3	Vermögensrechtliche Vorschriften .....	AR-1.9.3/1
1.9.4	Wertermittlungsvorschriften nach anderen Gesetzen .....	AR-1.9.4/1
1.9.5	Wertermittlung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) .....	AR-1.9.5/1
1.10	Internationale Bewertungsstandards – Grundsätze und Richtlinien internationaler Immobilienwertermittlung .....	1.10.0/1
1.10.1	Einführung .....	1.10.1/1
0.1.0/2		

1.10.2	Richtlinien und Standards internationaler Immobilienbewertungen	1.10.2/1
1.10.3	International übliche Wertbegriffe und Wertkonzepte	1.10.3/1
1.10.4	Wertbegriffe der TEGoVA	1.10.4/1
1.10.5	Immobilienbewertung für bilanzielle Bewertungen nach internationalen Rechnungslegungsstandards (IAS – IFRS)	1.10.5/1
1.11	Kreditwirtschaftliche Immobilienbewertung	1.11.0/1
1.11.1	Allgemeines	1.11.1/1
1.11.2	Beleihungswertermittlungsverordnung	1.11.2/1
1.11.3	Anwendungsgebiete der Immobilienbewertung in Kreditinstituten	1.11.3/1

## Teil 2 Mathematische Grundlagen zur Wertermittlung

Inhalt		2.0.0/1
2.1	Zinseszins- und Rentenrechnung	2.1.0/1
2.1.1	Allgemeines	2.1.1/1
2.1.2	Zinsfuß bei grundstücksbezogenen Zinseszins- und Rentenrechnungen	2.1.2/1
2.1.3	Auf- und Abzinsung eines Kapitals	2.1.3/1
2.1.4	Zeitrenten	2.1.4/1
2.1.5	Leibrenten	2.1.5/1
2.2	Statistische Methoden in der Wertermittlung	2.2.0/1
2.2.1	Allgemeines	2.2.1/1
2.2.2	Statistische Grundlagen	2.2.2/1
2.2.3	Verteilungsuntersuchungen	2.2.3/1
2.2.4	Regressionsanalyse	2.2.4/1

## Teil 3 Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke

Inhalt		3.0.0/1
3.1	Bauland	3.1.0/1
3.1.1	Allgemeines zur Ermittlung der Verkehrswerts des Bodens – für unbebaute und bebaute Grundstücke	3.1.1/1
3.1.2	Baulandeigenschaft	3.1.2/1
3.1.3	Entwicklungszustände und weitere Grundstücksmerkmale	3.1.3/1
3.1.4	Die Lage als preisbeeinflussender Faktor	3.1.4/1
3.1.5	Maß der baulichen Nutzung als preisbeeinflussender Faktor	3.1.5/1
3.1.6	Wohnbauland	3.1.6/1
3.1.7	Wertermittlungsverfahren	3.1.7/1
3.1.7	Gewerbebauland	AR-3.1.7/1

3.2	Bodenwert von Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Grünflächen .....	AR-3.2.0/1
3.2.1	Allgemeines .....	AR-3.2.1/1
3.2.2	Wertermittlung von zukünftigen Flächen des öffentlichen Bedarfs .....	AR-3.2.2/1
3.2.3	Flächen, die bereits dem öffentlichen Bedarf dienen .....	AR-3.2.3/1
3.2.4	Bewertung von Ersatz- und Ausgleichsflächen .....	AR-3.2.4/1
3.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gartenland .....	3.3.0/1
3.3.1	Flächen der Landwirtschaft .....	3.3.1/1
3.4	Sonstiges Nichtbauland .....	3.4.0/1
3.4.1	Abbauland .....	AR-3.4.1/1
3.5	Altlasten und Kontaminationen .....	3.5.0/1
3.5.1	Einführung ... ..	3.5.1/1
3.5.2	Sanierungsmethoden .....	3.5.2/1
3.5.3	Festlegung des Handlungsbedarfs (Sanierungsziel) .....	3.5.3/1
3.5.4	Nachweis altlastenverdächtiger Flächen im Altlastenkataster .....	3.5.4/1
3.5.5	Berücksichtigung der Kosten von Kontaminationen bei der Verkehrswert-/Bodenwertermittlung von Grundstücken .....	3.5.5/1
3.5.6	Zusammenarbeit der Wertermittlungs- und Umweltsachverständigen .....	3.5.6/1

#### **Teil 4 Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke**

Inhalt .....	4.0.0/1
4.1 Bodenwert bebauter Grundstücke .....	4.1.0/1
4.1.1 Allgemeines .....	4.1.1/1
4.1.2 Bodenwert als Teil des Gesamtwertes eines bebauten Grundstücks .....	4.1.2/1
4.1.3 Bodenwerte bebauter Grundstücke als selbstständige Werte .....	4.1.3/1
4.2 Vergleichswertverfahren .....	4.2.0/1
4.2.1 Allgemeines .....	4.2.1/1
4.2.2 Theoretisches Modell und Verfahrensablauf .....	4.2.2/1
4.2.3 Herkunft der Vergleichsfälle .....	4.2.3/1
4.2.4 Voraussetzungen für Vergleichsfälle .....	4.2.4/1

---

4.3	Ertragswertverfahren . . . . .	4.3.0/1
4.3.1	Allgemeines . . . . .	4.3.1/1
4.3.2	Ertragsverhältnisse . . . . .	4.3.2/1
4.3.3	Liegenschaftszins . . . . .	4.3.3/1
4.3.4	Bodenwert . . . . .	4.3.4/1
4.3.5	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen . . . . .	4.3.5/1
4.3.6	Ertragswert und Ermittlung des Verkehrswertes. . . . .	4.3.6/1
4.3.7	Anwendungsbeispiele . . . . .	4.3.7/1
4.3.8	Einflüsse wertbestimmender Ansätze im Ertragswertverfahren . . .	4.3.8/1
4.3.9	Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen . . . . .	4.3.9/1
4.4	Sachwertverfahren . . . . .	4.4.0/1
4.4.1	Einführung . . . . .	4.4.1/1
4.4.2	Bodenwert . . . . .	4.4.2/1
4.4.3	Herstellungskosten der Gebäude . . . . .	4.4.3/1
4.4.4	Berücksichtigung weiterer den Wert beeinflussender Grundstücksmerkmale . . . . .	4.4.4/1
4.4.5	Alterswertminderung . . . . .	4.4.5/1
4.4.6	Ermittlung des Gebäudesachwerts . . . . .	4.4.6/1
4.4.7	Marktanpassung und Modellkonformität. . . . .	4.4.7/1
4.4.8	Anwendungsbeispiele . . . . .	4.4.8/1
4.4.9	Kritische Anmerkungen zum Sachwertverfahren . . . . .	4.4.9/1
4.4.10	Forschungsbericht zu NHK 2005 und weiteren Elementen des Sachwertverfahrens . . . . .	4.4.10/1
4.5	Verkehrswertermittlung für besondere Grundstücksarten . . . . .	4.5.0/1
4.5.1	Wohnungseigentum . . . . .	4.5.1/1
4.5.2	Geförderter Wohnungsbau . . . . .	4.5.2/1
4.5.4	Hotel- und Gaststättengrundstücke . . . . .	4.5.4/1
4.5.5	Bauernhöfe. . . . .	4.5.5/1
4.5.6	Grundstücke mit Windenergieanlagen . . . . .	4.5.6/1
4.5.7	Grundstücke mit Photovoltaik-Anlagen . . . . .	4.5.7/1
4.5.8	Grundstückswerte bei Wirkungen des Bestandsschutzes . . . . .	4.5.8/1
4.5.9	Behandlung der Wertermittlung für besondere Arten bebauter Grundstücke in Fachzeitschriften . . . . .	4.5.9/1
4.5.10	Grundstücke mit Mobilfunkstationen und Antennenanlagen . . . . .	4.5.10/1
4.5.11	Grundstücke mit Biogasanlagen . . . . .	4.5.11/1
4.6	Internationale Bewertungsmethoden . . . . .	4.6.0/1
4.6.1	Discounted-Cashflow-Methode . . . . .	4.6.1/1

## **Teil 5 Wertermittlung in Verbindung mit Rechten und Lasten an Grundstücken**

Inhalt	.....	5.0.0/1
5.1	Einführung in die Problematik von Rechten und Lasten an Grundstücken. ....	5.1.0/1
5.1.1	Strukturen der Rechte und Lasten an Grundstücken. ....	5.1.1/1
5.1.2	Reflexionen zum Verkehrswertbegriff. ....	5.1.2/1
5.1.3	Allgemeines zur Wertermittlung im Zusammenhang mit Rechten und Lasten. ....	5.1.3/1
5.2	Rechte und Lasten aus dem Zivilrecht	5.2.0/1
5.2.1	Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff	5.2.1/1
5.2.2	Grundstücksgleiche Rechte	5.2.2/1
5.2.3	Bestandteile des Grundstücks. ....	5.2.3/1
5.2.4	Dingliche Nutzungsrechte	5.2.4/1
5.2.6	Mischformen von Nutzungs- und Sicherungsrechten	5.2.6/1
5.2.7	Dingliche Versorgungsrechte	5.2.7/1
5.2.8	Dingliche Erwerbs- und Rückübertragungsansprüche	5.2.8/1
5.2.9	Gesetzliche Eigentumsbeschränkungen durch das Privatrecht. ....	5.2.9/1
5.3	Rechte und Lasten aus dem öffentlichen Recht. ....	5.3.0/1
5.3.1	Planungs- und Bodenrecht	
5.3.2	Bauordnungsrecht	5.3.2/1
5.3.3	Denkmalschutzrecht	5.3.3/1

## **Teil 6 Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten**

Inhalt	.....	6.0.0/1
6.1	Wesen des Erbbaurechts	6.1.0/1
6.1.1	Allgemeines	6.1.1/1
6.1.2	Interessenlage	6.1.2/1
6.1.3	Wertermittlungsaufgaben	6.1.3/1
6.2	Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses	6.2.0/1
6.2.1	Der Erbbauzins	6.2.1/1
6.2.2	Wertsicherungsklauseln (Anpassungsklauseln).	6.2.2/1
6.2.3	Anpassung des Erbbauzinses	6.2.3/1
6.3	Werte von Grundstück und Erbbaurecht.	6.3.0/1
6.3.1	Bodenwert des Erbbaugrundstücks	6.3.1/1
6.3.2	Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks	6.3.2/1

6.3.3	Wertermittlung bei Beendigung, Erneuerung, Heimfall und Verlängerung des Erbbaurechts.....	6.3.3/1
6.3.4	Wert des Erbbaurechts .....	6.3.4/1

## **Teil 7 Wertermittlung bei der Enteignung**

Inhalt	.....	7.0.0/1
7.1	Eigentum.....	7.1.0/1
7.1.1	Allgemeines.....	7.1.1/1
7.1.2	Gewährleistung.....	7.1.2/1
7.1.3	Inhalts- und Schrankenbestimmung, Sozialbindung.....	7.1.3/1
7.3	Entschädigungsgrundsätze.....	7.3.0/1
7.3.1	Sinn und Zweck der Entschädigung.....	7.3.1/1
7.3.2	Voraussetzung und Umfang der Entschädigung.....	7.3.2/1
7.3.3	Maßgebende Zeitpunkte.....	7.3.3/1
7.3.4	Vorteilsausgleichung.....	7.3.4/1
7.3.5	Mitwirkendes Verschulden.....	7.3.5/1
7.3.6	Art und Weise der Entschädigung.....	7.3.6/1
7.4	Entschädigung bei Teilenteignung.....	AR-7.4.0/1
7.4.1	Allgemeines.....	AR-7.4.1/1
7.4.2	Entschädigung bei qualitativer Teilenteignung.....	AR-7.4.2/1
7.4.3	Entschädigung bei quantitativer Teilenteignung.....	AR-7.4.3/1
7.5	Entschädigung bei Vollenteignung.....	7.5.0/1
7.5.1	Entschädigung für den Rechtsverlust und andere Vermögens- nachteile.....	7.5.1/1
7.5.2	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten.....	7.5.2/1

## **Teil 8 Wertermittlung bei der Bodenordnung**

Inhalt	.....	8.0.0/1
8.1	Bodenordnung im Überblick.....	8.1.0/1
8.1.1	Allgemeines zur Bodenordnung.....	8.1.1/1
8.1.2	Verfahren der Bodenordnung.....	8.1.2/1
8.2	Bodenwertentwicklung in der Bodenordnung	
8.3	Bodenwerte bei der Bodenordnung durch vollständigen Erwerb und durch private Umlegung	
8.4	Bodenwerte bei der Bodenordnung durch gesetzliche Umlegung.....	8.4.0/1



---

8.4.1	(Bearbeitung zu einem späteren Zeitpunkt)	
8.4.2	(Bearbeitung zu einem späteren Zeitpunkt)	
8.4.3	Bewertungsverfahren in der Bodenordnung – Umlegung . . . . .	8.4.3/1
8.4.4	Bewertungsbedingungen in der Bodenordnung bei der gesetzlichen Umlegung . . . . .	8.4.4/1
<b>8.5</b>	<b>Wertermittlung für Sanierungs- und Entwicklungs-</b> <b>maßnahmen . . . . .</b>	<b>8.5.0/1</b>
8.5.1	Grundlagen zur Sanierung und Entwicklung . . . . .	8.5.1/1
8.5.2	Grundlagen der Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen . . . . .	8.5.2/1
8.5.3	Ergänzende Verfahren zur Ermittlung von Bodenwerterhöhungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen . . . . .	8.5.3/1
8.5.4	Maßnahmebezogene Wertermittlung in der Praxis . . . . .	8.5.4/1
8.5.5	Aufwandsbezogener Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 2a BauGB .	8.5.5/1
8.5.6	Überlagerung von Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht . . . . .	8.5.6/1
8.5.7	Sonderfälle bei der Ermittlung maßnahmebedingter Bodenwerterhöhungen . . . . .	8.5.7/1
<b>8.6</b>	<b>Ausgleichsbeträge . . . . .</b>	<b>8.6.1/1</b>
8.6.1	Begriff und rechtliche Grundlagen. . . . .	8.6.1/1
8.6.2	Formen der Ausgleichsbetrags'erhebung . . . . .	8.6.2/1
8.6.3	Bagatellklausel nach § 155 Abs. 3 BauGB . . . . .	8.6.3/1
8.6.4	Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen . . . .	8.6.4/1
8.6.5	Absehen von der Ausgleichsbetragspflicht im Einzelfall. . . . .	8.6.5/1
<b>8.7</b>	<b>Anrechnungstatbestände . . . . .</b>	<b>8.7.0/1</b>
8.7.1	Einführung . . . . .	8.7.1/1
8.7.2	In anderen Verfahren berücksichtigte Vorteile . . . . .	8.7.2/1
8.7.3	Vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen . . . . .	8.7.3/1
8.7.4	Anrechenbarkeit von Kosten für Ordnungsmaßnahmen und Gemeinbedarfseinrichtungen . . . . .	8.7.4/1
8.7.5	Anrechnung von Teilen des Kaufpreises . . . . .	8.7.5/1
<b>8.8</b>	<b>Stadtumbau als Teil des besonderen Städtebaurechts. . . . .</b>	<b>8.1.0/1</b>
8.8.1	Einführung . . . . .	8.8.1/1
8.8.2	Ziele, Verfahrensablauf und Instrumente im Stadtumbau . . . . .	8.8.2/1
8.8.3	Wertrelevante Merkmale im Stadtumbau . . . . .	8.8.3/1
8.8.4	Aufgabenfelder der Wertermittlung im Stadtumbau . . . . .	8.8.4/1
8.8.5	Besonderheiten der Wertermittlung in Stadtumbaugebieten. . . . .	8.8.5/1

8.8.6	Bodenwertermittlung innerhalb von Stadtumbaugebieten . . . . .	8.8.6/1
<b>8.9</b>	<b>Städtebauliche Verträge . . . . .</b>	<b>8.9.0/1</b>
8.9.1	Einführung . . . . .	8.9.1/1
8.9.2	Typen städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB. . . . .	8.9.2/1
8.9.3	Städtebauliche Verträge im Rahmen von Baulandmobilisierung . . .	8.9.3/1
8.9.4	Stadtumbauverträge . . . . .	8.9.4/1
8.9.5	Wertermittlung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen. . . . .	8.9.5/1

## **Teil 9 Sachverständigenwesen**

Inhalt	. . . . .	9.0.0/1
<b>9.1</b>	<b>Sachverständige. . . . .</b>	<b>9.1.0/1</b>
9.1.1	Begriff. . . . .	9.1.1/1
9.1.2	Kategorien . . . . .	9.1.2/1
9.1.3	Zur Zertifizierung von Sachverständigen . . . . .	9.1.3/1
9.1.4	Zur öffentlichen Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen	9.1.4/1
9.1.5	Situation des Sachverständigenwesens in Deutschland . . . . .	9.1.5/1
9.1.6	Privatrechtliche Formen der Sachverständigentätigkeit . . . . .	9.1.6/1
<b>9.2</b>	<b>Das Gutachten zur Grundstücksbewertung . . . . .</b>	<b>9.2.0/1</b>
9.2.1	Anforderungen an ein Gutachten . . . . .	9.2.1/1
9.2.2	Aufbau von Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes . . . . .	9.2.2/1
9.2.3	Prüfung von Gutachten . . . . .	9.2.3/1
<b>9.3</b>	<b>Haftung des Sachverständigen . . . . .</b>	<b>9.3.0/1</b>
9.3.1	Allgemeines . . . . .	9.3.1/1
9.3.2	Die Haftung des privat beauftragten Sachverständigen für Grundstücksbewertung in der Fassung des BGB und des AGBG bis zum 31. Dezember 2001 . . . . .	9.3.2/1
9.3.3	Die Haftung des privat beauftragten Sachverständigen für Grund- stücksbewertung in der Fassung des BGB ab dem 01. Januar 2002 .	9.3.3/1
9.3.4	Die Haftung des von einem Gericht oder einer Behörde beauftragten Sachverständigen für Grundstücksbewertung . . . . .	9.3.4/1
9.3.5	Haftung bei weiteren Auftragsverhältnissen des Sachverständigen .	9.3.5/1
<b>9.4</b>	<b>Einsatz von Technik in der Wertermittlung. . . . .</b>	<b>9.4.0/1</b>
9.4.1	Die Technik erobert das Sachverständigenbüro. . . . .	9.4.1/1
9.4.2	Programmsysteme für die Erstellung von Verkehrswertgutachten .	9.4.2/1
9.4.3	Weitere technische Möglichkeiten zur Unterstützung der Erstellung von Gutachten . . . . .	9.4.3/1

9.4.4	Automatisiert geführte Kaufpreissammlungen in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse .....	9.4.4/1
9.5	Sachverständigenwesen in der EU .....	9.5.0/1
9.5.1	TEGoVA .....	AR-9.5.1/1
9.5.2	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) .....	9.5.2/1

## **Teil 10 Grundstücksbewertung für Sonderzwecke**

10.1	Die steuerliche Bewertung .....	10.1.0/1
10.1.1	Einleitung .....	10.1.1/1
10.1.2	Besteuerung beim Übergang von Grundbesitz – Bewertung zum Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer .....	10.1.2/1
10.1.3	Ertragsbesteuerung aus Grundbesitz – Grundstückswerte im Ertragsteuerrecht .....	10.1.3/1
10.1.4	Substanzbesteuerung von Grundbesitz – Einheitsbewertung und Grundsteuer .....	10.1.4/1

## **Teil 11 Bewertung von Mieten und Pachten**

11.1	Wirtschaftstheoretische und rechtliche Grundlagen der Mietpreisbewertung .....	11.1.0/1
11.1.1	Zu wirtschaftstheoretischen Grundlagen der Mietpreisbewertung .....	11.1.1/1
11.1.2	Rechtliche Grundlagen von Miete und Pacht .....	11.1.2/1
11.2	Praxis der sachverständigen Mietpreisbewertung .....	11.2.0/1
11.2.1	Vorbemerkungen .....	11.2.1/1
11.2.2	Mietbegriffe und Mietstrukturen .....	11.2.2/1
11.2.3	Mietpreisparameter zur Wohnmietenbewertung .....	11.2.3/1

## **Inhalte der CD-ROM:**

### **Vorschriften, Tabellen und Literatur zur Wertermittlung**

Inhalt .....	A.0.0/1
A.1 Übersicht über Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der Bundesrepublik Deutschland sowie über Normen ....	A.1.0/1
A.1.1 Gesetze der Bundesrepublik Deutschland .....	A.1.1/1
A.1.2 Rechtsverordnungen der Bundesrepublik Deutschland .....	A.1.2/1
A.1.3 Verwaltungsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland .....	A.1.3/1
A.1.4 Rechtsvorschriften der Bundesländer .....	A.1.4/1
A.1.5 Deutsche Normen .....	A.1.5/1

---

A.2	Bau- und bodenrechtliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland . . . . .	A.2.0/1
A.2.1	Baugesetzbuch. . . . .	A.2.1/1
A.2.2	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV) . . . . .	A.2.2/1
A.2.3	Baunutzungsverordnung . . . . .	A.2.3/1
A.2.4	Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbaUG) . . . . .	A.2.4/1
A.2.5	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken . . . . .	A.2.5/1
A.2.6	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR)/ Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR) . . . . .	A.2.6/1
A.2.7	Sondervorschriften für die neuen Bundesländer . . . . .	A.2.7/1
A.2.8	Steuerliche Bewertung . . . . .	A.2.8/1
A.2.8.1	Bewertungsgesetz (BewG) . . . . .	A.2.8.1/1
A.2.8.2	Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens . . . . .	A.2.8.2/1
A.2.8.3	Bodenschätzungs-Durchführungsverordnung – BodSchätzDV . . . . .	A.2.8.3/1
A.2.8.4	Erbschaftssteuer-Richtlinien 2011 – ErbStR . . . . .	A.2.8.4/1
A.2.9	Sonstige Rechts- und Verwaltungsvorschriften . . . . .	A.2.9/1
A.2.9.1	Gesetze . . . . .	A.2.9.1/1
A.2.9.2	Rechtsverordnungen . . . . .	A.2.9.2/1
A.2.9.3	Verwaltungsvorschriften . . . . .	A.2.9.3/1
A.2.10	Vorschriften für die kreditwirtschaftliche Immobilienbewertung . . . . .	A.2.10/1
A.2.10.1	Pfandbriefgesetz (PfandBG) . . . . .	A.2.10/1
A.2.10.2	Kreditwesengesetz (KWG) . . . . .	A.2.10/19
A.2.10.3	Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) . . . . .	A.2.10/25
A.3	Wohnungswirtschaftliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland . . . . .	A.3.0/1
A.3.1	Wohnungsbauförderung . . . . .	A.3.1/1
A.3.2	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) (Auszüge) . . . . .	A.3.2/1
A.3.3	Miethöherecht . . . . .	A.3.3/1
A.3.4	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) . . . . .	A.3.4/1
A.3.5	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) . . . . .	A.3.5/1

---

A.3.6	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) (Auszüge) . . . . .	A.3.6/1
A.3.7	Grundmietenverordnungen . . . . .	A.3.7/1
A.3.8	Betriebskosten- und Wohnflächenverordnung . . . . .	A.3.8/1
A.4	Deutsche Normen . . . . .	A.4.0/1
A.4.1	DIN 276 . . . . .	A.4.1/1
A.4.2	DIN 277 . . . . .	A.4.2/1
A.4.3	DIN 18960 . . . . .	A.4.3/1
A.5	Tabellen zur Zinseszins- und Rentenrechnung . . . . .	A.5.0/1
A.5.1	Auf- und Abzinsung . . . . .	A.5.1/1
A.5.2	Barwert für jährlich vorschüssige Zeitrenten . . . . .	A.5.2/1
A.5.3	Auszüge aus Sterbetafeln . . . . .	A.5.3/1
A.5.4	Barwertfaktoren für eine Leibrente vom Wert 1 . . . . .	A.5.4/1
A.5.5	Fiktive Lebensalter zur Anpassung von Leibrentenfaktoren . . . . .	A.5.5/1
A.6	Zeitreihen . . . . .	A.6.0/1
A.6.1	Preisindizes für den Neubau von Gebäuden . . . . .	A.6.1/1
A.6.2	Preisindex für Außenanlagen . . . . .	A.6.2/1
A.6.3	Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden . . . . .	A.6.3/1
A.6.4	Preisindex der Wohnungsmieten . . . . .	A.6.4/1
A.6.5	Preisindex für die Lebenshaltung und Verbraucherpreise für Deutschland . . . . .	A.6.5/1
A.6.6	Index des durchschnittlichen Bruttoverdienstes . . . . .	A.6.6/1
A.6.7	Finanzmärkte . . . . .	A.6.7/1
A.6.8	Kaufwerte für Bauland und Baulandpreisindex . . . . .	A.6.8/1
A.6.9	Aktualisierungen von Zeitreihen . . . . .	A.6.9/1
A.7	Tabellen zum Ertragswertverfahren . . . . .	A.7.0/1
A.7.1	Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten . . . . .	A.7.1/1
A.7.2	Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten nach der II. BV . . . . .	A.7.2/1
A.7.3	Durchschnittliche pauschalierte Betriebskosten . . . . .	A.7.3/1
A.7.4	Vervielfältigertabelle (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV) . . . . .	A.7.4/1
A.7.5	Reziproker Endwertfaktor . . . . .	A.7.5/1
A.7.6	Korrekturfaktor für den Reinertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes im Ertragswertverfahren nach dem Berliner Modell . . . . .	A.7.6/1

---

A.8	Tabellen zum Sachwertverfahren . . . . .	A.8.0/1
A.8.1	Normalherstellungskosten, Gesamtnutzungsdauer, modernisierungsbedingte Verlängerung der Restnutzungsdauer . . .	A.8.1/1
A.8.3	Wertminderung wegen Alters von Gebäuden in v.H. des Herstellungswertes. . . . .	A.8.3/1
A.8.4	Richtzahlen für Wertanteile . . . . .	A.8.4/1
A.9	Sonstige Tabellen . . . . .	A.9.0/1
A.9.1	Tabellen für statistische Methoden . . . . .	A.9.1/1
A.10	Regelungen zum Sachverständigenwesen . . . . .	A.10.0/1
A.10.1	Gewerbeordnung . . . . .	A.10.1/1
A.10.2	Zivilprozessordnung (ZPO) . . . . .	A.10.2/1
A.10.3	Regelungen des DIHK zum Sachverständigenwesen . . . . .	A.10.3/1
A.10.4	Normen zur Zertifizierung . . . . .	A.10.4/1
A.10.5	Gesetz über Partnerschaftsgesellschaften Angehöriger Freier Berufe (Partnerschaftsgesellschaftsgesetz – PartGG). . . . .	A.10.5/1
A.10.8	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse . . . . .	A.10.8/1
A.10.9	Entschädigungen und Honorare . . . . .	A.10.9/1
A.11	Literatur: Bücher und Loseblattwerke. . . . .	A.11.0/1
A.11.1	Kommentare zum Bau- und Bodenrecht . . . . .	A.11.1/1
A.11.2	Mathematische Grundlagen. . . . .	A.11.2/1
A.11.3	Wertermittlung . . . . .	A.11.3/1
A.11.4	Immobilienwirtschaft. . . . .	A.11.4/1
A.11.5	Rechte und Lasten an Grundstücken . . . . .	A.11.5/1
A.11.6	Kommentare zum Erbbaurecht. . . . .	A.11.6/1
A.11.7	Entschädigung. . . . .	A.11.7/1
A.11.8	Bodenordnung . . . . .	A.11.8/1
A.11.9	Sachverständigenwesen. . . . .	A.11.9/1
A.11.10	Steuerliche Bewertung . . . . .	A.11.10/1
A.12	Literatur, Zeitschriften, Seminarskripte und sonstige Veröffentlichungen . . . . .	A.12.0/1
A.12.1	Allgemeine und rechtliche Grundlagen der Grundstücksbewertung . . . . .	A.12.1/1
A.12.2	Mathematische Grundlagen zur Wertermittlung. . . . .	A.12.2/1
A.12.3	Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke . . . . .	A.12.3/1
A.12.4	Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke . . . . .	A.12.4/1

A.12.5	Wertermittlung in Verbindung mit Rechten und Lasten an Grundstücken . . . . .	A.12.5/1
A.12.6	Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten . . . . .	A.12.6/1
A.12.7	Wertermittlung bei der Enteignung . . . . .	A.12.7/1
A.12.8	Wertermittlung bei der Bodenordnung . . . . .	A.12.8/1
A.12.9	Sachverständigenwesen . . . . .	A.12.9/1
A.12.10	Grundstücksbewertung für Sonderzwecke . . . . .	A.12.10/1
A.13	Gerichtsentscheidungen	
A.14	Großformatige Übersichten und Farbdarstellungen	
A.14.1	Übersichten . . . . .	A.14.1/1
A.14.2	Farbdarstellungen . . . . .	A.14.2/1
A.15	Vorlagen für Gutachten und Mustergutachten	
A.16	Archiv Praxis-Info	
A.17	Archiv Praxis der Grundstücksbewertung	