

Gelbe Erläuterungsbücher

Immobilienwertermittlungsverordnung: ImmoWertV

von
Dr. P. Zimmermann

1. Auflage

Immobilienwertermittlungsverordnung: ImmoWertV – Zimmermann

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Baurecht des Bundes



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 60257 3

beck-shop.de

Zimmermann
Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV)

beck-shop.de

Immobilienwert- ermittlungsverordnung

Kommentar

von

Dr. Peter Zimmermann
Rechtsanwalt, St. Augustin



beck-shop.de

Verlag C. H. Beck im Internet:
beck.de

ISBN 978 3 406 60257 3

© 2010 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckhaus Thomas Müntzer GmbH
Neustädter Straße 1–4, 99947 Bad Langensalza

Satz: Meta Systems, Wustermark

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Der vorliegende Kommentar wendet sich in erster Linie an den Rechtsanwender, also an Rechtsanwälte, Notare, Richter und an Angehörige der Verwaltung, aber auch an sonstige Abnehmer von Verkehrswertgutachten über Grundstücke wie beispielsweise Banken, Versicherungen, Steuerberater sowie auch private Auftraggeber solcher Verkehrswertgutachten. Er will die Prüfung ermöglichen, wie sie der Richter nach § 286 ZPO vorzunehmen hat. Es geht dabei um die nach „freier Überzeugung“ zu beantwortende Frage, ob ein solches vorgelegtes Verkehrswertgutachten „überzeugt“.

Für viele Entscheidungen ist die Kenntnis vom Verkehrswert eines Grundstücks eine wesentliche Vorbedingung. Wie solche Verkehrswerte festgestellt werden müssen, ist nicht jedem bekannt. Das Sachverständigengutachten als „Mittel der Erkenntnis“ führt nicht immer zum Erfolg. Die häufig mangelhafte fachliche Qualität solcher Gutachten wird auch im einschlägigen Fachschrifttum beklagt. Dass vorgelegte Verkehrswertgutachten über Grundstückswerte nur selten aus sich heraus verständlich und nachvollziehbar begründet sind, dürfte der eine oder andere Leser dieses Kommentars bereits selber erlebt haben.

Zur Prüfung eines ihm vorgelegten Verkehrswertgutachtens über Grundstückswerte muss der Leser dieses Kommentars nicht unbedingt selber Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sein. Denn es gibt mit den Vorschriften des Ersten Teils des Dritten Kapitels des BauGB (§§ 192 bis 199 BauGB) und mit der auf der Grundlage der Verordnungsermächtigung in § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein **normativ geregeltes und allgemein verbindliches Recht der Verkehrswertbestimmung** von Grundstücken. Es ist deshalb möglich, anhand des BauGB und der ImmoWertV „wie an einem Ariadnefaden“ nachzuvollziehen, ob die anwendbar gewesenen Rechtsvorschriften in BauGB und ImmoWertV bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über Grundstückswerte beachtet worden sind oder nicht. Bei dieser Prüfung handelt es sich um reine Rechtsanwendung.

Die stringent am Normtext der Vorschriften in der ImmoWertV ausgerichtete Kommentierung will die vorerwähnte Prüfung eines vorgelegten Verkehrswertgutachtens durch seinen Abnehmer erleichtern. Dass der Verfasser neben seiner Qualifikation als zugelassener Rechtsanwalt zugleich auch Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Fachautor auf diesem Gebiet ist, hat es ihm wesentlich erleichtert, die in der täglichen Praxis jeweils auftauchenden Einzelfragen anzusprechen. Zugleich hat er versucht, Verständnis dadurch zu wecken, dass bisherige Entwicklungen des Rechts der Verkehrswertbestimmung von Grundstücken und seine Zusammenhänge mit dem steuerlichen Bewertungsrecht nach dem Bewertungsgesetz (BewG) aufgezeigt und erläutert werden.

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XV
Einführung	1
Kommentierung der Immobilienwertermittlungsverordnung	
Abschnitt 1. Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze	
§ 1 Anwendungsbereich	19
§ 2 Grundlagen der Wertermittlung	60
§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	63
§ 4 Qualitätstichtag und Grundstückszustand	66
§ 5 Entwicklungszustand	81
§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale	125
§ 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	189
§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts	192
Abschnitt 2. Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten	
§ 9 Grundlagen der Ermittlung	209
§ 10 Bodenrichtwerte	219
§ 11 Indexreihen	241
§ 12 Umrechnungskoeffizienten	249
§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	253
§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze	263
Abschnitt 3. Wertermittlungsverfahren	
Unterabschnitt 1. Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung	
§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts	329
§ 16 Ermittlung des Bodenwerts	338
Unterabschnitt 2. Ertragswertverfahren	
§ 17 Ermittlung des Ertragswerts	347
§ 18 Reinertrag, Rohertrag	374
§ 19 Bewirtschaftungskosten	375
§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung	395
Unterabschnitt 3. Sachwertverfahren	
§ 21 Ermittlung des Sachwerts	418
§ 22 Herstellungskosten	447
§ 23 Alterswertminderung	494
Abschnitt 4. Schlussvorschrift	
§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	497
Stichwortverzeichnis	499