

Immobilienwertermittlungsverordnung: ImmoWertV

Kommentar

Bearbeitet von
Von Dr. P. Zimmermann, Rechtsanwalt

2. Auflage 2019. Buch. XXIII, 619 S. Hardcover (In Leinen)

ISBN 978 3 406 73702 2

Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

Zimmermann
Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV)


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Immobilienwert- ermittlungsverordnung

Kommentar

von

Dr. Peter Zimmermann

Rechtsanwalt, St. Augustin

2. Auflage 2019

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG





www.beck.de

ISBN 978 3 406 73702 2

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG

Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark

Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

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

Vorwort zur 2. Auflage 2018

Angeregt durch den C.H.Beck Verlag, der wegen des aus seiner Sicht guten wirtschaftlichen Erfolgs der ersten Auflage dieses Kommentars zur ImmoWertV von 2010 eine Neuauflage wünschte, habe ich mich zur Arbeit an der Neuauflage entschlossen und seit 2010 neu erschienene Literatur sowie Rechtsprechung eingearbeitet sowie das Manuskript um einen Anhang zu diversen Grundstücksbelastungen erweitert.

Die Zielrichtung des Kommentars ist die gleiche geblieben. Mir geht es darum, den Abnehmern von Verkehrswertgutachten über Grundstückswerte aufzuzeigen, wie sie ein ihnen vorgelegtes solches Sachverständigengutachten anhand des geltenden Rechts der Verkehrswertbestimmung von Grundstücken nachvollziehen und darauf überprüfen können, ob es überzeugt.

Dazu muss man nicht selber Grundstückssachverständiger sein. Notwendig sind das sorgfältige Lesen eines solchen Gutachtens und kritisches Mitdenken sowie die Bereitschaft, auftauchende Fragen auch zu stellen und die Antworten auf solche Fragen kritisch zu würdigen. Versteht der Abnehmer eines Verkehrswertgutachtens die ihm auf seine Fragen erteilten Antworten nicht, kann das an ihm selber liegen, muss aber durchaus nicht an ihm selber liegen. Die Ursache kann auch in der mangelhaften Qualität der ihm auf seine Fragen erteilten Antworten zu suchen sein. Deshalb empfiehlt es sich für den Abnehmer eines Verkehrswertgutachtens, sich in einer solchen Situation dazu zu überwinden, „freundlich zu insistieren und treuherzig sein Nichtverstehen der ihm erteilten Antwort zu erklären“.

Das kann jeder, wenn er nicht zu bequem dafür ist.

Erfahrungsgemäß ist dieses Verhalten zu empfehlen. Denn nach der Lebenserfahrung kann kaum jemand sein Geld so schnell verdienen, wie dieses durch eine nicht durchüberlegte Fehlentscheidung auf dem Gebiet des An – und Verkaufs von Immobilien verbrannt werden kann.

Das geltende Recht der Verkehrswertbestimmung von Grundstücken im BauGB und in der ImmoWertV steht dem Abnehmer eines Verkehrswertgutachtens zur Seite. Es leitet ihn wie ein Ariadnefaden durch das für ihn zunächst unverständliche „fachliche Labyrinth der Grundstücksbewertung“.

Sankt Augustin, im November 2018

Dr. Peter Zimmermann

Vorwort zur 1. Auflage 2010

Der vorliegende Kommentar wendet sich in erster Linie an den Rechtswender, 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.

Sankt Augustin, im Mai 2010

Dr. Peter Zimmermann

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XXI
Einführung	1

Kommentierung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Abschnitt 1. Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

§ 1 Anwendungsbereich	49
§ 2 Grundlagen der Wertermittlung	90
§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	94
§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	96
§ 5 Entwicklungszustand	112
§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale	156
§ 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	222
§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts	225

Abschnitt 2. Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

§ 9 Grundlagen der Ermittlung	241
§ 10 Bodenrichtwerte	251
§ 11 Indexreihen	274
§ 12 Umrechnungskoeffizienten	282
§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	286
§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze	296

Abschnitt 3. Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1. Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts	363
§ 16 Ermittlung des Bodenwerts	372

Unterabschnitt 2. Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts	381
§ 18 Reinertrag, Rohertrag	408
§ 19 Bewirtschaftungskosten	409
§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung	429

Unterabschnitt 3. Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwerts	429
§ 22 Herstellungskosten	458
§ 23 Alterswertminderung	506

Abschnitt 4. Schlussvorschrift

§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	509
Anlage 1 (zu § 20)	511
Anlage 2 (zu § 20)	522

Inhaltsverzeichnis

Systematische Darstellungen:
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

SystDarst I. Baulasten	533
SystDarst II. Erbbaurechte	553
SystDarst III. Nießbrauch an Grundstücken	575
SystDarst IV. Grunddienstbarkeiten	587
SystDarst V. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	600
SystDarst VI. Wohnrechte	601
SystDarst VII. Reallasten	605
SystDarst VIII. Vorkaufsrechte	609
Stichwortverzeichnis	613

