

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück in \*\*\* und einen angemessenen Ablösebetrag für eine bedingte Rückauflassungsvormerkung.

	Grundstücksgröße insgesamt:	890 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	***	
Eigentümer:	***	
zum Wertermittlungsstichtag:	11.03.2015	
Verkehrswert:	Das zu bewertende Grundstück ist unverkäuflich. Der Verkehrswert beträgt somit Null. Der angemessene Betrag für eine Ablösung des bedingten Rechts auf Rückauflassung beträgt 18.600,00 EUR.	

### I. VORBEMERKUNGEN

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur, sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Entsprechend seiner Legaldefinition im BauGB § 194 wird der Verkehrswert 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 Verkehrswert ist dabei zugleich als "Wert des Grundstücks" i. S. d. Bürgerlichen Rechts anzusehen (Bay. ObLGZ Bd. 23 A S. 192).

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Das bedeutet, dass ausgehend von den in dem oder den einzelnen Wertermittlungsverfahren errechneten Ergebnissen entsprechend der Würdigung der Verfahren und Ergebnisse der Verkehrswert zu schätzen ist, da die Übernahme des mathematisch errechneten Ergebnisses eine Scheingenaugigkeit darstellen würde. (BGH vom 22.01.1959, BGHZ Bd. 29, S. 217, vom 23.11.1962 V ZR 148/60, MDR 1963 S. 396, vom 25.06.64 III ZR 111/61, BB 1964 S. 1197, vom 02.07.68 V Blw 10/68, BGHZ Bd. 50 S. 297).

#### Angegebener Zweck des Gutachtens:

Der Auftraggeber erläuterte, dass das Gutachten dazu dienen soll, eine Entscheidungsgrundlage für einen Abkauf der vereinbarten bedingten Rückauflassung zu erlangen.

Frau \*\*\* geboren am \*\*.12.1946, steht das (persönliche und somit unvererbliches Recht zu, im Falle des Vorversterbens des Herrn \*\*\*, geboren am \*\*.06.1946, die Auflassung einer ideellen Hälfte auf sich zu verlangen.

Der Wert der bedingten Rückauflassung und ihr mindernder Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks unterscheiden sich voneinander in erheblicher Höhe.

Der Wert der Rückauflassung besteht in der ungewissen Erwartung, dass der derzeitige Eigentümer vor der Rechtsinhaberin der Rückauflassung verstirbt und danach ein Anspruch auf die Hälfte einer Nutzungsentschädigung für das Grundstück entstehen könnte.

Dieser rechtliche Zustand könnte nur durchbrochen werden, wenn nach Ausübung der Rückauflassung eine Teilungsversteigerung betrieben wird. Der dann möglicherweise erzielbare Versteigerungserlös würde um die mit der Grundschuld gesicherte, ggf. noch valutierende Restschuld zu vermindern sein. Aus dem nach Abzug der Verfahrenskosten dann noch bestehende Restbetrag könnte allenfalls ein Anspruch auf die Hälfte entstehen.

Die wirtschaftlichen Aussichten eines solchen Geschäfts sind bereits dem Grunde und der Höhe nach ungewiss. Kein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer, der bei einer Verkehrswertermittlung anzunehmen ist, würde sich auf ein solches Geschäft einlassen.

Der Wertnachteil aus der Rückauflassung ist so, dass das zu bewertende Grundstück unverkäuflich ist. Andererseits ist üblicherweise ein wirtschaftliches Interesse des Eigentümers und auch der Rechtsinhaberin zu erkennen, diese Situation zu überwinden.

Das Gutachten wird unter diesen Gesichtspunkten erstattet.

#### Tag der Ortsbesichtigung:

\*\*\*

#### Einsichtnahmen:

- in das Grundbuch
- in die Liegenschaftskarte
- in die Bodenrichtwertkarte
- in den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt
- in einen Vertrag vom 22.11.1992, Urkundennummer 2255, vor dem Notar Jürgen Scheibner

## II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Ort und Einwohnerzahl:	***
Verkehrslage, Entfernungen:	****
Wohn- und Geschäftslage:	Das zu bewertende Grundstück liegt am Rande der Stadt ***. Das Grundstück ist nur über eine schmale Zufahrt bzw. durch Ausübung eines Wege- und Überfahrtsrecht erreichbar.
Art der Bebauung/Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	offene Bauweise, überwiegend mit Wohnhäusern und Gebäuden verschiedener Kurkliniken
Topographische Grundstückslage:	keine wertbeeinflussenden Höhendifferenzen
Gestalt und Form, Straßenfront:	siehe beigefügte Lageplanskizze
Erschließungszustand:	Das zu bewertende Grundstück ist im rechtlichen Sinne erschlossen.
Straßenausbau:	einfach ausgebaute Zuwegung
Höhenlage zur Straße:	keine wertbeeinflussenden Höhendifferenzen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden, d. h. Gas-, Wasser-, Abwasser- und Elektroanschluss. Insgesamt wird vorsorgehalber darauf hingewiesen, dass eine technische Überprüfung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse nicht vorgenommen worden ist.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bebauung nahe der Grundstücksgrenzen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es sind keine Beeinträchtigungen bekannt, ortsüblich herrscht jedoch ein hoher Grundwasserstand.
Rechtliche Situation/Wert beeinflussende Rechte und Belastungen:	Das zu bewertende Grundstück wird derzeit eigengenutzt.
Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Die *** ist ein Landschaftsschutzgebiet. Daraus ergeben sich öffentlich-rechtliche Beschränkungen bezüglich der Nutzung. Einzelheiten sind der Satzung des *** zu entnehmen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	gemischte Baufläche, zu beurteilen nach § 34 BauGB i. V. m. der maßgeblichen Umgebung eines Sondergebiets (***)

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Das zu bewertende Grundstück ist Bauland.

Immissionen: Es sind keine bemerkenswerten Immissionen vorhanden.

Anmerkungen:

- Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Es ist üblich, dass sie bei Vermögensdispositionen, insbesondere Eigentumsübergang, verrechnet oder abgelöst werden.

- Altlasten sind aus der Vornutzung des Grundstücks nicht zu vermuten, diesbezügliche Hinweise gab es nicht. Detaillierte Untersuchungen werden bei einer Ermittlung des Verkehrswerts nicht, allenfalls nur innerhalb eines gesonderten Auftrags, geführt.

- Das Vorliegen vollständiger ursprünglicher Baugenehmigungen konnte nicht nachgewiesen werden und wurde nicht weiter überprüft, da ausgehend vom Baualter und Fristablauf im seinerzeit geltenden DDR-Recht Verjährung eingetreten ist.

Nach auftragsgemäß nicht nachgeprüfter Angabe liegen keine behördlichen Nutzungsuntersagungen oder -beschränkungen oder Abbruchverfügungen vor.

- Bedingt durch das in der DDR seinerzeit geltende Baurecht gibt es kein vor dem 03.10.1990 geführtes Baulastenverzeichnis. Daher sind örtlich Bauweisen anzutreffen, die so ausgeführt sind, dass quasi Baulasten bestehen, ohne dass diese konkret festgestellt sind.

Eine Wertbeeinflussung durch derartige bauliche Zustände liegt im Rahmen dieses Gutachtens offensichtlich nur bezüglich der Bebauungen im Bereich der Grundstücksgrenzen vor, ist jedoch nicht gesondert zu berücksichtigen, da sie für das Gebiet der Bodenrichtwertzone typisch ist.

### III. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus, welches ein Vollgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen Keller besitzt. Einzelheiten sind in den beigefügten Fotoaufnahmen dargestellt.

Wegen der Besonderheit dieser Wertermittlung kommt es auf nach dem Jahre 1992 vorgenommene Umbauten nicht an.

Grundlage für die Beurteilung ist weiterhin ein vorgelegter "Wertermittlungsbogen" \*\*\* vom 22.10.1990. Dort ist das Baujahr 1955/56 angegeben. Entsprechend der üblichen Praxis wird ein gerundetes fiktives Baujahr 1960 angenommen.

Als Zustand des Gebäudes im Jahr 1992 wird im Wesentlichen derjenige angenommen, in dem es zu Zeiten des Bestehens der DDR damals in angemessener bis besserer Art und Weise hergerichtet worden ist. Soweit es im späteren Zeitraum um einen Anbau für gewerbliche Zwecke erweitert wurde, ist das für dieses Gutachten unbeachtlich. Die Nutzungsfähigkeit der für Gewerbezwecke hergestellten Räume ist aus Gründen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts eingeschränkt. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Herstellungskosten für diesen Anbau durch Tilgung eines Darlehens, besichert durch die noch eingetragene Grundschuld, aus Mitteln des derzeitigen Eigentümers erbracht worden sind.

Das Wohnhaus ist, mit Ausnahme der unzeitgemäßen Wärmedämmung der Außenwände, in einem nahezu ausnahmslos höherwertigen und angemessenen Bau- und Erhaltungszustand.

Auf durch Baumaßnahmen bewirkte Werterhöhungen kommt es jedoch nicht an, da bei Ausübung der Rückauffassung ein Ausgleich in Höhe der eingetretenen ungerechtfertigten Bereicherung verlangt werden könnte.

Wohnhaus und Nebengebäude sind tatsächlich bestimmungsgemäß nutzbar. Ob das Nebengebäude für gewerbliche Zwecke in rechtlich zulässiger Weise genutzt werden darf, ist zweifelhaft.

### IV. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Miet- oder Pachtverträge bestehen nach Angabe des Auftraggebers und zugleich Eigentümers nicht. Das zu bewertende Grundstück wird vom Auftraggeber und seiner Ehefrau eigengenutzt.

Beschränkungen bezüglich der Vermietung und Verpachtung sowie der Einräumung dinglicher Rechte oder für die Übertragung der eingetragenen Grundschuld bestehen nicht.

Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Werkstatträume hat sich durch Zeitablauf verfestigt. Durch den Sachverständigen kann daher der Fortbestand der Nutzungsgenehmigung für gewerbliche Zwecke nicht als sicher unterstellt werden. Ob eine solche, insbesondere verbunden mit Publikumsverkehr, wieder erteilt werden würde, ist wegen der geringen Breite der Zufahrt und der Lage in einer überwiegend von Wohnbebauung und Kurbetrieb geprägten Umgebung sehr unwahrscheinlich.

Eine abschließende Feststellung dazu ist im Rahmen eines Gutachtens über den Verkehrswert nicht möglich, denn einem Sachverständigen ist es regelmäßig nicht gestattet, durch eine Anfrage bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde dieser Anlass zu geben, die erteilte Genehmigung zu überprüfen und ggf. zu widerrufen oder in sonstiger Weise einzuschreiten.

Bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig wäre wohl zudem allenfalls eine Umnutzung für Wohnzwecke.

Wegen der Unsicherheit zum Fortbestand der Nutzungsgenehmigung für gewerbliche Zwecke und der mit einem Umbau für Wohnzwecke einhergehenden Veränderung des Charakters des Wohngrundstücks von einem Einfamilienhaus in ein Mietwohngrundstück, ohne dass ausreichend Plätze für den ruhenden Verkehr bereitstünden, sind die gewerblich genutzten Räume als überdimensionierte Nebengebäude zu beurteilen.

## V. BERÜCKSICHTIGUNG DER GRUNDSCHULD

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts werden üblicherweise Grundschulden oder Hypotheken vorab nicht, sondern durch Verrechnung in Höhe der valutierenden Restschuld bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt. Nach Angabe des Auftraggebers soll es sich bei der eingetragenen Grundschuld um eine derzeit nicht valutierende Eigentümergrundschuld handeln. Eine Abtretung soll nicht erfolgt sein.

## VI. EIGENNUTZUNG

Der Sachverständige kann wegen der tatsächlichen Nutzung durch den Alleineigentümer und dessen Ehefrau nur die Eigennutzung ansetzen. Für den Fall, dass nach Erstattung des Gutachtens eine Vermietung oder Verpachtung oder die Einräumung eines Rechts, wie z. B. eines Wohnungsrechts, oder eine Valutierung der Grundschuld erfolgen sollte, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen, weil dann der ermittelte Wert keine Gültigkeit mehr besäße.

Es kommt für den hier zugrundeliegenden Zweck, einen angemessenen Betrag für den Abkauf der Rückauflassungsvormerkung zu ermitteln, auf den Wert der Nebengebäude nicht an, da dieser durch den bedingten Wertzuwachs aus Mitteln des Eigentümers für Darlehenstilgung bewirkt worden ist.

## VII. GEGENLEISTUNG BEI AUSÜBUNG DER RÜCKAUFLASSUNG

Ob die Rückauflassung überhaupt ohne Gegenleistung zu erbringen wäre, ist eine in diesem Gutachten nicht abschließend zu beantwortende Rechtsfrage. Es spricht vieles dafür, dass wegen einer ungerechtfertigten Bereicherung eine durch Leistungen des derzeitigen Eigentümers eingetretene Werterhöhung auszugleichen sein dürfte. Die Höhe dieser Wertsteigerung hängt wiederum auch vom Fortbestand der Nutzungsgenehmigung für die Werkstatträume und deren zukünftigen, auch alternativen Nutzungsmöglichkeit ab. Diese Möglichkeit könnte rechtsverbindlich nur mittels einer Bauvoranfrage geklärt werden. Eine solche ist im Rahmen eines Gutachtens über den Verkehrswert üblicherweise nicht zu erbringen und auch nicht beauftragt.

Wegen der bedingten Vormerkung zur Rückauflassung ist das Grundstück derzeit unverkäuflich. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lässt sich niemand darauf ein, einen 1/2-Anteil aus Gründen (Vorversterben des derzeitigen Eigentümers) abgeben zu müssen, die er nicht beeinflussen kann.

## VIII. NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG

Da das Grundstück vom derzeitigen Eigentümer und dessen Ehefrau eigengenutzt wird, kann selbst im Falle des Wirksamwerdens der Rückauflassungsvormerkung wirtschaftlich allenfalls eine Nutzungsentschädigung verlangt werden, sofern und solange ein Miteigentümer darin wohnt. Sofern kein (hälftiger) Ausgleich für durch Baumaßnahmen des Eigentümers bewirkte Wertsteigerungen geleistet wurde, könnte eine solche Nutzungsentschädigung nur für die bei Abschluss des Vertrags vorhandene Gebäudesubstanz einschließlich des Grundstückswerts verlangt werden.

## IX. MAXIMALEER WIRTSCHAFTLICHER WERT DER RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG

Der \*\*\*-jährige Eigentümer hat nach der derzeit geltenden aktuellen Sterbetafel 2009/2011 eine hypothetische Überlebenswahrscheinlichkeit von rd. 15 Jahren. Anzuwenden sind hier die Regeln zur Berechnung der Leibrente. Für die Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors mit einer angenommenen Verzinsung von 2 % ergibt sich nach der Berechnung, wie sie vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kiel bereitgestellt wird, ein Leibrentenbarwertfaktor von 12,2977. Dieser ist für Wertermittlungszwecke anzusetzen.

Betrachtungen zum tatsächlichen Gesundheitszustand oder zu der Tatsache, dass in den letzten Jahren und wohl auch zukünftig eine stetige Verlängerung der Überlebenswahrscheinlichkeit eingetreten ist, sind im Rahmen eines Gutachtens nicht anzustellen. Ebenso wenig ist in Betracht zu ziehen, dass im Falle des Vorversterbens der Rückauflassungsinhaberin das Recht ersatzlos erlöschen würde.

Wertermittlungsrelevant ist die hypothetisch über rd. 15 Jahre aufgeschobene Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Bedingung für die Rückauflassung.

Der derzeitige Wert der Rückauflassungsvormerkung ergibt sich, ausgehend von einer 25-jährigen Zeitrente, auf die Nutzungsentschädigung abzüglich des Werts einer Leibrente für den jetzt 69-jährigen Eigentümer. Der derzeitige "Wert" der Rückauflassung ist somit methodisch als ein Anspruch auf die Hälfte einer um die Leibrente verminderten Zeitrente über die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des ursprünglichen Gebäudes zu ermitteln.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird mit 80 Jahren eingeschätzt, das Baualter mit 55 Jahren, somit beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre. Restnutzungsdauer verlängernde Baumaßnahmen entsprechend der Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie sind nicht zu berücksichtigen, da sie zu einer ungerechtfertigten Bereicherung der Anspruchsberechtigten für die Rückauflassung führen würden.

Die Nutzungsentschädigung wird in der Wertermittlungspraxis und teilweise auch in der Spruchpraxis der Gerichte in Höhe des erzielbaren Reinertrags (d. h. in Höhe der Nettokaltmiete abzüglich üblicher Bewirtschaftungskosten) bemessen. Die Bewirtschaftungskosten für Mehrfamilienhäuser sind nach dem Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2015 mit durchschnittlich 30 % anzusetzen. Für das Einfamilienhaus wären somit sachgerecht 35 % zu schätzen.

Die derzeit ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Grundstück ohne die Werkstatt Räume ist bei einer Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> mit 5,50 EUR/m<sup>2</sup> gleich 660,00 EUR/Monat, d. h. 7.920,00 EUR/Jahr zu schätzen, mithin ein Reinertrag von 7.920,00 EUR - (7.920,00 EUR x 0,35) = 5.148,00 EUR zu schätzen. Davon ist ein 1/2-Anteil mit 2.574,00 EUR anzusetzen.

Der Barwertfaktor für eine 25-jährige Zeitrente beträgt 19,523461.

Für eine 25-jährige jährlich nachschüssig zu zahlende Zeitrente ergibt sich somit ein Betrag von  $2.574,00 \text{ EUR} \times 19,523461 = 50.253,39 \text{ EUR}$ , rd. 50.253,00 EUR.

Für die gesamte kapitalisierte Leibrente ergäbe sich somit ohne den wahrscheinlichen Aufschub von 15 Jahren ein Wert von  $2.574,00 \text{ EUR} \times 12,2977 = 31.654,28 \text{ EUR}$ , rd. 31.654,00 EUR.

Der Wert der Rückauflassungsvormerkung ergibt rein rechnerisch  $50.253,00 \text{ EUR} - 31.654,00 \text{ EUR} = 18.599,00 \text{ EUR}$ , rd. 18.600,00 EUR.

Da derartige Ansprüche praktisch nicht gehandelt werden, kann auch unter Abwägung der Vor- und Nachteile einer eventuellen vorzeitigen Ablösung der Rückauflassungsvormerkung eine Markt-anpassung nicht vorgenommen werden.

Mit überwiegender Wahrscheinlichkeit - unter statistischer Betrachtung - dürfte der derzeitige Eigentümer (Herr Schellenberg) vor der etwa gleichaltrigen Berechtigten versterben. Für den Fall, dass hingegen die Berechtigte vorverstirbt, ist die Rückauflassungsvormerkung gegenstands- und wertlos. Die Nachteile dieser Möglichkeit und das Interesse des Eigentümers zur Löschung der Rückauflassungsvormerkung heben einander auf.

## X. ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass das zu bewertende Grundstück wegen der rechtlichen Gegebenheiten, auch über den Tod des derzeitigen Eigentümers hinaus, unverkäuflich ist. Es besitzt somit keinen Verkehrswert, welcher grundsätzlich für eine Verkäuflichkeit vorauszusetzen ist.

Da Ziel der Wertermittlung die Bestimmung der angemessenen Höhe eines Ablösebetrags für die bedingte Rückauflassung ist, wird ein Betrag in Höhe von 18.600,00 EUR ermittelt.

Lutherstadt Wittenberg, 22.04.2015

---

Dipl.-Ing. Roland Kurz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

### Anlagen

- Rechtsgrundlagen
- Verwendete Literatur zur Wertermittlung
- Ermittlung Leibrentenbarwertfaktor
- Kopie Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Lageplanskizze
- Fotoaufnahmen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **Bürgerliches Gesetzbuch - BGB**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

### **Baugesetzbuch - BauGB**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

### **Bewertungsgesetz**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809) geändert worden ist

### **Baunutzungsverordnung - BauNVO**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

### **Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**

vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **Sachwertrichtlinie**

vom 05. September 2012, BAnz AT 18. Oktober 2012 B1

## Verwendete Literatur zur Wertermittlung

### **[1] SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Sinzig (Loseblattsammlung), aktueller Stand

### **[2] KLEIBER:**

WertR 76/96; WertV 88 - WaldR 91 - LandR 76 - II. BV  
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

### **[3] KLEIBER - SIMON - WEYERS:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, Kleiber online

