

# Inhaltsverzeichnis

*Detaillierte Inhaltsverzeichnisse finden Sie zu Beginn der jeweiligen Teile*

## A. Wertbegriffe

Wertbegriffe .....	Seite 1
--------------------	------------

## B. Verkehrswert

1. Allgemeiner Überblick .....	12
1.1 Wertermittlungsmethoden nach der Wertermittlungsverordnung.....	14
1.2 Grundlagen für die Verkehrswertermittlung bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken.....	16
2. Bodenwertermittlung .....	21
2.1 Bodenwertermittlung über den unmittelbaren Preisvergleich .....	21
2.2 Bodenwertermittlung über den mittelbaren Preisvergleich .....	23
2.3 Bodenwertermittlung über den zu erwartenden Ertrag .....	30
2.4 Ableitung des Bodenwerts .....	33
2.5 Sonderfälle bei der Bodenwertermittlung .....	50
3. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Vergleichswertverfahren .....	69
4. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren .....	71
4.1 Ermittlung des Gebäudewerts .....	74
4.2 Wert der Außenanlagen .....	106
5. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren .....	107
5.1 Reinertragsverfahren .....	108
5.2 Nicht normierte Verfahren .....	128
6. Ermittlung des Verkehrswerts .....	130
6.1 Verkehrswert für Fabrikgrundstücke .....	132
6.2 Verkehrswert für höherwertige Gewerbeobjekte (Büro- und Geschäftsgrundstücke) .....	140
6.3 Wertermittlung von Hotelgrundstücken .....	159
6.4 Selbstbedienungs-, Verbraucher- und Baumärkte .....	175
7. Unternehmensbewertung .....	185
7.1 Einführung .....	185
7.2 Methoden der Unternehmensbewertung .....	191
Anh. 1 Baugesetzbuch – Auszug .....	204
Anh. 2 Wertermittlungsverordnung – Auszug .....	207
– Anl. Vervielfältigtabelle .....	216
Anh. 3 Wertermittlungs-Richtlinien .....	220
– Anl. 1–2 c Vordruckmuster (nicht abgedruckt) .....	257
– Anl. 3 Bewirtschaftungskosten .....	257
– Anl. 4 Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) .....	258

	Seite
– Anl. 5	Vervielfältigtabelle (vgl. Anh. 2 Anl. zur WertV) ..... 259
– Anl. 6	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) ..... 259
– Anl. 7	Normalherstellungskosten 2000 (nicht abgedruckt) ..... 262
– Anl. 8a	Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden ..... 262
– Anl. 8b	Wertminderung wegen Alters bei linearer Abschreibung ..... 264
– Anl. 9a	Diskontierungsfaktor ..... 267
– Anl. 9b	Abschreibungsfaktor ..... 269
– Anl. 10	Durchschnittliche Lebenserwartung (Sterbetafel 1998/2000) ..... 271
– Anl. 11	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ : GFZ) ..... 272
– Anl. 12–20	Berechnungsbeispiele (nicht abgedruckt) ..... 274
Anh. 14	Gegenüberstellung der DIN 277 Ausgaben November 1950 und Mai 1973 ..... 274
Anh. 15	Schematische Darstellung der verschiedenen Wertermittlungsverfahren mit Beispielen ..... 292

**C. Feuerversicherungswert**

0.	Einleitung ..... 301
1.	Geschichtliche Entwicklung der Feuerversicherung ..... 303
2.	Gesetzes- und Bedingungswerke ..... 305
2.1	Versicherungsvertragsgesetz (VVG) ..... 306
2.2	Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 87) ..... 307
2.3	Sonderbedingungen für die Neuwertversicherung von Industrie und Gewerbe (NwIG 80) ..... 308
2.4	Zusatzbedingungen für Fabriken und gewerbliche Anlagen (ZFGA 81 b) ..... 310
2.5	Allgemeine Bedingungen für die Versicherung zusätzlicher Gefahren zur industriellen Feuerversicherung (ECB 99) ..... 311
2.6	Positionen-Erläuterung zur Feuer-Versicherung für Industrie und Gewerbe ..... 312
2.7	Klauseln für die Feuerversicherung ..... 316
3.	Versicherungsschutz ..... 323
3.1	Unterversicherung ..... 324
3.2	Übersicherung ..... 325
3.3	Vollversicherung ..... 326
4.	Vertragsfreiheit ..... 328
4.1	Ausschluss nicht gefährdeter Bauteile ..... 329
4.2	Neuwertversicherung ..... 333
4.3	Zeitwertversicherung ..... 333
4.4	Versicherung des gemeinen Wertes ..... 335
4.5	Wertzuschlagversicherung ..... 335
4.6	Betriebswirtschaftliche Deklaration ..... 336
4.7	Vertrag nach Maß ..... 337
5.	Wertermittlung im Rahmen der Industrie-Feuerversicherung ..... 340
5.1	Das Versicherungsgrundstück ..... 340
5.2	Versicherungswert als Wiederbeschaffungswert ..... 341
5.3	Begriffe der Wertermittlung ..... 342
5.4	Grundlagen der Wertermittlung ..... 349
5.5	Methode der Wertermittlung ..... 355

	Seite	
5.6	Wertermittlung bei Sonderbauten und Sonderanlagen .....	376
5.7	Aufräumungs-, Abbruch-, Feuerlösch-, Bewegungs- und Schutzkosten ...	381
5.8	Abbruch-, Aufräumungs-, Abfuhr- und Isolierungskosten für radioaktiv verseuchte Sachen .....	385
5.9	Mehrwertsteuer .....	386
5.10	Anforderungen an ein Gutachten .....	388
5.11	Arten der Gutachten (Vortaxen) .....	389
5.12	Wertermittlungsbeispiele (Arten von Vortaxen) .....	390
6.	Wertfortschreibung .....	428
6.1	Fortschreibung des Neuwertes .....	429
6.2	Fortschreibung des Zeitwertes .....	432
6.3	Fortschreibung des gemeinen Wertes .....	434
7.	Der Feuerversicherungswert in den neuen Bundesländern .....	434
8.	Der Feuerversicherungswert in der EU .....	438
9.	Die Bewertung im Schadenfall .....	439
9.1	Allgemeines .....	440
9.2	Das Sachverständigenverfahren .....	440
9.3	Die Werte im Schadenfall .....	441
9.4	Gebäudebewertung zum Schaden im Rahmen der Feuer-Betriebsunter- brechungs-Versicherung (FBU) .....	445
9.5	Der EC-Gebäudeschaden .....	457
10.	Honorare für die Wertberechnung industrieller Anlagen .....	463
Anh. 1	Versicherungsvertragsgesetz (VVG) – Auszug .....	464
Anh. 2	Allgemeine Feuerversicherungs-Bedingungen (AFB 86) .....	476
Anh. 3	Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB 87) .....	484
Anh. 4	Sonderbedingungen für die Neuwertversicherung von Industrie und Gewerbe (NwIG 80) .....	498
Anh. 5	Zusatzbedingungen für Fabriken und gewerbliche Anlagen (ZFgA 81 b) .....	500
Anh. 6	Allgemeine Bedingungen für die Versicherung zusätzlicher Gefahren zur industriellen Feuerversicherung (ECB 99) .....	511
Anh. 7	Positionen-Erläuterung zur Feuerversicherung für Industrie und Ge- werbe .....	529
Anh. 8	Klauseln für die Feuerversicherung – Auszug .....	536
Anh. 9	DIN 276 – Kosten von Hochbauten (März 1954) .....	542
Anh. 10	LHO Leistungs- und Honorarordnung der Ingenieure (Auszug: Lei- stungen u. Leistungssätze für die Wertberechnung industrieller Anla- gen) .....	548

#### D. Steuerbilanzwert

0.	Einleitung .....	553
1.	Anschaffungskosten .....	555
1.1	Anschaffungskosten beim Erwerb eines Grundstücks .....	556
1.2	Anschaffungskosten für ein Grundstück als Teil eines Gesamterwerbs .....	573
1.3	Einheitswerte von 1948 als Anschaffungskosten .....	580
1.4	Anschaffungskosten beim unentgeltlichen Erwerb eines Grundstücks .....	580
1.5	Anschaffungskosten bei Übertragung stiller Reserven .....	589
1.6	Nachträgliche Änderung der Anschaffungskosten .....	594
1.7	Anschaffungskosten bei öffentlichen oder privaten Zuschüssen .....	596

	Seite
1.8 Anschaffung bei Mitunternehmerschaft .....	597
1.9 Anschaffungskosten für den Grund und Boden .....	599
2. Herstellungskosten .....	601
2.1 Umfang der Herstellungskosten .....	602
2.2 Erhaltungs- und Herstellungsaufwand .....	610
3. Absetzungen (Abschreibungen) .....	627
3.1 Allgemeines zu den Absetzungen .....	628
3.2 Lineare Abschreibungen .....	634
3.3 Degressive Abschreibungen .....	636
3.4 Kürzere Nutzungsdauer .....	639
3.5 Abschreibungen bei außergewöhnlicher Abnutzung .....	643
3.6 Abschreibungen bei nachträglichen Herstellungskosten .....	647
3.7 Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen .....	649
3.8 Berechnungsbeispiele zur Ermittlung der Abschreibungen .....	657
3.9 „Afa-Strategien“ .....	664
4. Teilwert .....	666
4.1 Allgemeines zur Teilwertermittlung .....	666
4.2 Abschreibung auf den niedrigeren Teilwert des Grundstücks .....	670
4.3 Anschaffungskosten und Teilwert bei der Einlage .....	677
4.4 Teilwert bei der Entnahme .....	680
4.5 Gemeiner Wert bei Betriebsaufgabe .....	682
5. Abschreibungsberechtigter .....	682
5.1 Wirtschaftliches Eigentum .....	683
5.2 Wohnungseigentum und Teileigentum .....	684
5.3 Erbbaurecht .....	685
5.4 Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	688
5.5 Umbauten und Einbauten des Mieters .....	691
5.6 Miteigentum und Gesamthandseigentum .....	692
5.7 Leasing .....	694
5.8 Nießbrauch .....	696
6. Gebäudeteile als selbstständige Wirtschaftsgüter .....	699
6.1 Selbstständige Gebäudeteile wegen des Funktionszusammenhangs .....	700
6.2 Steuerliche Behandlung der selbstständigen Gebäudeteile .....	701
7. D-Markbilanzwert in den neuen Ländern .....	704
Anh. 1 Einkommensteuergesetz – Auszug .....	705
Anh. 2 Einkommensteuer-DurchführungsVO – Auszug .....	726
Anh. 3 Einkommensteuer-Richtlinien – Auszug .....	728
Anh. 4 Investitionszulagengesetz – Auszug .....	760
Anh. 5 D-Markbilanzgesetz – Auszug .....	767

**E. Rentenbarwert**

1. Allgemeiner Überblick .....	771
1.1 Berechnungsgrundlage .....	772
1.2 Jahreswert .....	773
1.3 Jahreswert bei Leistungen in schwankender Höhe .....	775
2. Zeitrente .....	776
2.1 Zeitrente, die unterjährig endet .....	777
2.2 Aufgeschobene Zeitrente .....	777

	Seite
3. Leibrente .....	778
3.1 Berechnungsgrundlagen .....	778
3.2 Altersbestimmung .....	781
3.3 Aufgeschobene Leibrente .....	781
3.4 Temporäre Leibrente und verlängerte Leibrente .....	782
3.5 Dynamische Leibrente bei künftigen Änderungen .....	783
3.6 Verbindungsrenten .....	784
Anh. 1 Tabelle zur Ermittlung des Barwerts einer Zeitrente bei verschiedenen Zinssätzen .....	786
Anh. 2 Tabelle zur Ermittlung der durchschnittlichen Lebenserwartung nach der Sterbetafel 1986/88 (alte Länder) .....	788
Anh. 3 Tabelle zur Ermittlung der durchschnittlichen Lebenserwartung nach der Sterbetafel 1992/94 (alte Länder) .....	791
Anh. 4 Tabelle zur Ermittlung der durchschnittlichen Lebenserwartung nach der Sterbetafel 1988/89 (neue Länder) .....	793
Anh. 5 Tabelle zur Ermittlung der durchschnittlichen Lebenserwartung für das gesamte Bundesgebiet .....	795
Anh. 6 Tabelle zur Ermittlung des Barwerts einer unverzinslichen Forderung oder Schuld bei verschiedenen Zinssätzen .....	797

### F. Abgrenzung des Grundstücks

1. Allgemeiner Überblick .....	799
1.1 Abgrenzung nach bürgerlichem Recht .....	799
1.2 Abgrenzung für steuerliche Zwecke .....	800
2. Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen .....	802
2.1 Begriff des Gebäudes .....	803
2.2 Abgrenzung einzelner Gebäudeteile von den Betriebsvorrichtungen .....	810
2.3 Abgrenzung der Außenanlagen von den Betriebsvorrichtungen .....	814
Anh. 1 Abgrenzungserlass mit Zeichnungen .....	818
Anh. 2 Übersicht über die Zuordnung zum Gebäude/zu den Außenanlagen und zu den Betriebsvorrichtungen .....	834
Anh. 3 Übersicht über die Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen bei Sportanlagen .....	842

### G. Einheitswert I (alte Bundesländer)

0. Vorbemerkung .....	851
1. Allgemeiner Überblick .....	852
1.1 Verfahrensrechtliche Bedeutung des Einheitswerts .....	852
1.2 Gemeiner Wert als Einheitswert .....	853
1.3 Durchführung der Einheitsbewertung .....	854
1.4 Einheitsbewertung für Betriebsgrundstücke .....	855
2. Unbebaute Grundstücke .....	855
2.1 Abgrenzung .....	855
2.2 Wertermittlung .....	858
3. Bebaute Grundstücke .....	859
3.1 Einteilung der bebauten Grundstücke .....	859
3.2 Wertermittlung .....	863

	Seite
4. Wertermittlung im Ertragswertverfahren .....	866
4.1 Maßgebliche Miete .....	867
4.2 Maßgeblicher Vervielfältiger .....	871
4.3 Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts .....	876
5. Wertermittlung im Sachwertverfahren .....	882
5.1 Ermittlung des Bodenwerts .....	883
5.2 Ermittlung des Gebäudewerts .....	885
5.3 Raummeterpreise für Verwaltungsgebäude, Sozialgebäude, Laboratorien und Wohngebäude, soweit sie zu einem Fabrikgrundstück gehören .....	887
5.4 Raummeterpreise für Fabrikgebäude, Werkstattgebäude, Lagergebäude und sonstige Gebäude .....	891
5.5 Raummeterpreise für Geschäftsgebäude und sonstige Gebäude, die nicht zu einem Fabrikgrundstück gehören .....	897
5.6 Ermäßigungen und Erhöhungen bei der Ermittlung des Gebäudenormal- herstellungswerts .....	903
5.7 Wertminderung wegen Alters .....	912
5.8 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden .....	918
5.9 Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts .....	919
5.10 Ermittlung des Werts der Außenanlagen .....	929
5.11 Ermittlung des Ausgangswerts und des gemeinen Werts .....	932
6. Wertermittlung in Sonderfällen .....	937
6.1 Erbbaurecht .....	938
6.2 Wohnungs- und Teileigentum .....	940
6.3 Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	941
6.4 Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	943
6.5 Gebäude unter Denkmalschutz .....	944
7. Hauptfeststellung, Nachfeststellung, Aufhebung und Fortschreibung der Einheitswerte .....	945
7.1 Hauptfeststellung .....	945
7.2 Wertverhältnisse und tatsächliche Verhältnisse .....	945
7.3 Nachfeststellung des Einheitswerts .....	946
7.4 Aufhebung des Einheitswerts .....	947
7.5 Fortschreibung des Einheitswerts .....	947
7.6 Feststellungszeitpunkt .....	953
Anh. 1 Bewertungsgesetz – Auszug .....	957
Anh. 2 Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäu- den .....	970
Anh. 3 Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile am Gesamtbauwerk ...	974

**H. Einheitswert II (neue Bundesländer)**

1. Allgemeiner Überblick .....	978
2. Anzuwendende Vorschriften des BewG 1965 .....	979
2.1 Grundsätzliche Regelung .....	979
2.2 Sonderregelung für Fortschreibungen und Nachfeststellungen ab 1. 1. 1991 .....	980
3. Anzuwendendes Bewertungsrecht für die Grundstücke im Gebiet der ehemaligen DDR .....	981
3.1 Begriff und Abgrenzung des Grundvermögens .....	981

	Seite
3.2 Abgrenzung der bebauten von den unbebauten Grundstücken .....	982
3.3 Grundstückshauptgruppen .....	982
3.4 Bewertungsverfahren .....	982
3.5 Mindestwert .....	988
3.6 Wertermittlung in Sonderfällen .....	988
Anh. 1 Bewertungsgesetz – Auszug: Vorschriften für die neuen Bundesländer .....	991
Anh. 2 Bewertungsgesetz der DDR – Auszug .....	994
Anh. 3 Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz .....	996
Anh. 4 Verordnung über die Bewertung bebauter Grundstücke im Gebiet des Landesfinanzamts Magdeburg .....	1002
Anh. 5 Übersicht über die zur Einheitsbewertung des Grundvermögens im Beitrittsgebiet ergangenen Erlasse .....	1005
Anh. 6 Erlass betr. Bewertung von Grundstücken mit Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie Hotelgebäuden und vergleichbaren Gebäuden im Beitrittsgebiet .....	1007
Anh. 7 Erlass betr. Bewertung von Fabrikgrundstücken, Lagerhausgrundstücken, Grundstücken mit Werkstätten und vergleichbaren Grundstücken (Gewerbegrundstücken) .....	1021
Anh. 8 Raummeterpreise und Flächenpreise für die Bewertung im Sachwertverfahren in den neuen Bundesländern .....	1044

## J. Grundbesitzwert

1. Einleitung .....	1053
1.1 Einheitsbewertung nach den Wertverhältnissen vom 1. 1. 1964/1935 .....	1053
1.2 Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Einheitsbewertung .....	1054
1.3 Beschlüsse des BVerfG vom 22. 6. 1995 .....	1055
1.4 Einheitsbewertung 1. 1. 1964/1935 für Grundsteuer und Gewerbesteuer .....	1058
1.5 Gesetzgebungsverfahren .....	1058
2. Grundbesitzbewertung bei Bedarf (Verfahren gem. § 138 BewG) .....	1062
2.1 Vorbemerkungen .....	1062
2.2 Übergang auf das neue Recht .....	1063
2.3 Bedarfsfall für die Bewertung .....	1063
2.4 Feststellungsverfahren .....	1064
2.5 Anzuwendende Vorschriften des bisherigen Bewertungsrechts .....	1066
3. Grundbesitzbewertung für unbebaute Grundstücke .....	1068
3.1 Abgrenzung der unbebauten von den bebauten Grundstücken .....	1068
3.2 Wertermittlung .....	1069
4. Grundbesitzbewertung für bebaute Grundstücke (Ertragswertverfahren) ..	1077
4.1 Abgrenzung der bebauten von den unbebauten Grundstücken .....	1077
4.2 Wertermittlung (Ertragswertverfahren gem. § 146 BewG) .....	1078
5. Sonderfälle (Steuerbilanzwertverfahren nach § 147 BewG) .....	1096
5.1 Abgrenzung .....	1096
5.2 Wertermittlung .....	1098
6. Erbbaugrundstücke (§ 148 BewG) .....	1100
6.1 Bewertung des belasteten Grundstücks .....	1100
6.2 Bewertung des Erbbaurechts .....	1101
6.3 Mindestwert und Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts .....	1102

	Seite
7. Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	1102
8. Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	1103
8.1 Abgrenzung .....	1103
8.2 Wertermittlung .....	1104
9. Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	1110
Anh. 1 Bewertungsgesetz – Auszug .....	1111
Anh. 2 II. Berechnungsverordnung – Auszug .....	1115
Stichwortverzeichnis .....	1119