

DAS 1x1 DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen

Vorschriften/Richtlinien

Links auf Gesetze, Verordnungen,
Landesordnungen und Richtlinien

In dieser Linksammlung werden die in dem Buch
aufgeführten Gesetze, Verordnungen, Landesordnungen
und Richtlinien aufgelistet.

Stand: 21.04.2023



Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB ist das zentrale Gesetz über das Bauplanungsrecht in Deutschland. Es hat großen Einfluss auf die Gestalt, die Struktur und die Entwicklung von Flächen. Auch die grundlegenden Regelungen zur Marktwertermittlung sind im BauGB (Drittes Kapitel: Sonstige Vorschriften; Erster Teil: Wertermittlung) verankert. Da beim Vollzug des im BauGB geregelten Städtebaus vielfach marktgerechte Grundstückswerte benötigt werden, war und ist es sinnvoll, die Grundlagen der Wertermittlung bundeseinheitlich zu regeln.

[§ 192 Gutachterausschuss](#)

[§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses](#)

[§ 194 Verkehrswert](#)

[§ 195 Kaufpreissammlung](#)

[§ 196 Bodenrichtwerte](#)

[§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses](#)

[§ 198 Oberer Gutachterausschuss](#)

[§ 199 Ermächtigungen](#)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Das BGB regelt die Rechtsbeziehungen zwischen Privatpersonen und ist das zentrale Gesetz des allgemeinen Privatrechts. In ihm wird auch das Mietrecht (Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse, Abschnitt 8: Einzelne Schuldverhältnisse, Titel 5: Mietvertrag, Pachtvertrag) geregelt. Dazu gehören die Regelungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietanpassungen, Mietspiegel etc.

[§§ 535 bis 597 Titel 5: Mietvertrag, Pachtvertrag](#)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das WEG regelt bundeseinheitlich das Eigentum an einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (sog. Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen oder Flächen (sog. Teileigentum) und das gemeinschaftliche Eigentum am Grundstück und am Gebäude.

[§§ 1 bis 49 Wohnungseigentumsgesetz](#)

Verordnungen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Die ImmoWertV regelt bundeseinheitlich die Ermittlung von Marktwerten sowie die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie beispielsweise Bodenrichtwerte, Vergleichsfaktoren, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

[§§ 1 bis 54 Immobilienwertermittlungsverordnung](#)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Die WoFlV regelt bundeseinheitlich die Berechnung der Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz. In Ermangelung einer speziellen Vorschrift gelangt die WoFlV jedoch auch im frei finanzierten Wohnungsbau zur Anwendung.

[§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche](#)

[§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen](#)

[§ 3 Ermittlung der Grundfläche](#)

[§ 4 Anrechnung der Grundflächen](#)

[§ 5 Überleitungsvorschrift](#)

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Die BetrKV definiert und regelt die Betriebskosten in Deutschland. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 BetrKV.

[§ 1 Betriebskosten](#)

[§ 2 Aufstellung der Betriebskosten](#)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die BauNVO regelt bundeseinheitlich die Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung (und seine Berechnung), die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

[§§ 1 bis 27 Baunutzungsverordnung](#)

Richtlinien

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)

In der von Sprengnetter herausgegebenen WMR werden Empfehlungen zur sachgemäßen Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten vorgegeben.

[§§ 1 bis 10 Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie](#)

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertungen (HonRIb)

Mit der HonRIb stellt Sprengnetter insbesondere den von der Sprengnetter Akademie geprüften und den von der Sprengnetter Zertifizierung GmbH zertifizierten Sachverständigen eine an den bis zum 17. August 2009 geltenden § 34 der HOAI angelehnte bewährte Grundlage für die Vereinbarung von Honoraren für Immobilienbewertungen zur Verfügung.

[§§ 1 bis 6 Honorarrichtlinie für Immobilienbewertungen](#)

Landesordnungen

Landesbauordnungen (LBauO)

Das Bauordnungsrecht steht in der Länderkompetenz, so dass es in Deutschland 16 unterschiedliche Landesbauordnungen mit teils unterschiedlichen Definitionen z.B. des Vollgeschosses gibt. Mit dem Bauordnungsrecht werden länderspezifische Regelungen zur Gefahrenabwehr, Verunstaltungsabwehr und zu sozial(pflegerisch)en Aufgaben vorgegeben.

[Baden-Württemberg](#)

[Bayern](#)

[Berlin](#)

[Brandenburg](#)

[Bremen](#)

[Hamburg](#)

[Hessen](#)

[Mecklenburg-Vorpommern](#)

[Niedersachsen](#)

[Nordrhein-Westfalen](#)

[Rheinland-Pfalz](#)

[Saarland](#)

[Sachsen](#)

[Sachsen-Anhalt](#)

[Schleswig-Holstein](#)

[Thüringen](#)

Gutachterausschussverordnungen

In den landesspezifischen Gutachterausschussverordnungen werden zum BauGB ergänzende Vorschriften zum Gutachterausschuss erlassen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um formelle Regelungen für das Tätigwerden der behördlichen Gutachterausschüsse, wie z.B. die Zusammensetzung des Ausschusses, aber auch Regelungen bzgl. der Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige.

[Baden-Württemberg](#)

[Bayern](#)

[Berlin](#)

[Brandenburg](#)

[Bremen](#)

[Hamburg](#)

[Hessen](#)

[Mecklenburg-Vorpommern](#)

[Niedersachsen](#)

[Nordrhein-Westfalen](#)

[Rheinland-Pfalz](#)

[Saarland](#)

[Sachsen](#)

[Sachsen-Anhalt](#)

[Schleswig-Holstein](#)

[Thüringen](#)

Gutachterausschuss-Gebührenordnungen

Gutachterausschüsse rechnen gegenüber privaten Antragstellern nach der jeweiligen (Landes-)Gebührenordnung ab. Diese Gebührenordnungen können vom freien Sachverständigen zugleich als Orientierungshilfe bei der Bemessung seiner Honorare herangezogen werden.

[Baden-Württemberg \(Stuttgart\)](#)

[Bayern](#)

[Berlin](#)

[Brandenburg](#)

[Bremen](#)

[Hamburg](#)

[Hessen](#)

[Mecklenburg-Vorpommern](#)

[Niedersachsen](#)

[Nordrhein-Westfalen](#)

[Rheinland-Pfalz](#)

[Saarland](#)

[Sachsen \(Dresden\)](#)

[Sachsen-Anhalt](#)

[Schleswig-Holstein \(Kiel\)](#)

[Thüringen](#)

Urheberrecht

Alle Rechte an diesem Dokument, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Dokuments darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter Real Estate Services GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Impressum

Verlag: Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Autoren: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig
Dipl.-Ing. (Assessor) Sebastian Drießen

Telefon: +49 (0)2641 827 3000

Internet: <https://shop.sprengnetter.de>

E-Mail: immobilienwirtschaft@sprengnetter.com