

# Merkblatt 16-2018

## Rechte und Belastungen - Wohnungsrecht

**Fachautor:** Dr.-Ing. Björn Haack

**Beteiligte Gremien:** DVW Arbeitskreis AK6

**Beschlussfassung:** Beschlossen vom DVW Arbeitskreis 6 am 16.03.2018  
Verabschiedet vom Präsidium des DVW am 16.03.2018

Dokumentenstatus  
verabschiedet

## 1. Zielsetzung

Die Bewertung von Rechten und Belastungen spielt in der täglichen Praxis eines Sachverständigen für Immobilienbewertung oftmals eine viel größere Rolle als vermutet. So kann als beschränkte persönliche Dienstbarkeit das Recht bestellt werden, dass ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung benutzt werden kann (Wohnungsrecht nach § 1093 BGB). Im Rahmen der Wertermittlung ist dann regelmäßig der Verkehrswert des belasteten Grundstücks zu ermitteln. In seltenen Fällen kann auch der Wert des Wohnungsrechts der Bewertungsgegenstand sein, z.B. bei monetärem Ausgleich für die Aufgabe jenes Rechts. Dabei sei deutlich darauf verwiesen, dass der Wert des Wohnungsrechts nicht der Belastung (Wertminderung) durch das Recht entsprechen muss.

Ziel dieses Merkblattes ist es, dem interessierten Leser die bestehenden Probleme bei der Bewertung von Wohnungsrechten bezüglich Modellkonformität und Entwicklung neuer Märkte aufzuzeigen. Alternativ wird daher die Bewertung von Wohnungsrechten unter Ertrags- und Kostenaspekten sowie Gedanken zur marktgerechten Berücksichtigung insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Immobilienwertermittlungsrichtlinie (ImmoWertR) dargestellt.

## 2. Grundlagen der Wertermittlung bei Wohnungsrechten

Die Grundlagen des Wohnungsrechts sind den Vorschriften des § 1093 BGB zu entnehmen. Die/Der Berechtigte(n) eines Wohnungsrechts sind über die eigene Nutzung hinaus befugt, Familienangehörige sowie die zur standesgemäßen Bedienung und Pflege erforderlichen Personen ohne Zustimmung des Eigentümers in die Wohnung aufzunehmen. Die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen dürfen durch den oder die Berechtigten mitbenutzt werden.

Das Wohnungsrecht nach § 1093 BGB zielt in seinem Wesen in der Regel auf ausschließliche Nutzung durch die/den Berechtigte(n) ab. Wird eine Mitbenutzung durch den Eigentümer vereinbart, handelt es sich um eine allgemeine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach den Vorschriften des § 1090 BGB. Die entsprechende Belastung wird auch als „Wohnrecht“ bezeichnet. Das Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht ist im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt (insbesondere §§ 31 bis 42).

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsteht durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs auf der Basis einer notariell beurkundeten Eintragungsbewilligung. Die Eintragung im Grundbuch kann nur gelöscht werden, wenn die/der Wohnungsberechtigte(n) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit selbst aufheben (Löschungsbewilligung), die/der Wohnungsberechtigte(n) versterben oder eine zeitliche Befristung abgelaufen ist. Das Wohnungsrecht selbst ist nicht marktfähig (nicht veräußerbar und nicht vererbbar) und kann somit auch nicht für die/den Wohnungsberechtigte(n) belastet werden.

In der Eintragungsbewilligung (Vertrag über das Wohnungsrecht) werden auch die wirtschaftlichen Aspekte der Wohnungsrechtsvereinbarung geregelt. Darunter fallen die umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltung sowie die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten. Je nachdem, welche Kosten die/der Berechtigte(n) übernimmt bzw. übernehmen, entstehen für das belastete Grundstück wirtschaftliche Vor- oder Nachteile, die in der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus kann die Nutzung durch die/den Wohnungsberechtigte(n) entgeltlich oder unentgeltlich vereinbart werden. Innerhalb von Familien wird oftmals das unentgeltlich Wohnungsrecht eingeräumt (teilweise auch nur schuldrechtlich). Bei Verkauf eines mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks an nicht verwandte Dritte bzw. Investoren wird dagegen regelmäßig – aus steuerlichen Gründen und zur Befähigung zur Abschreibung für Abnutzung (AfA) – ein entgeltliches Wohnungsrecht vereinbart. Ist aufgrund der Marktgepflogenheiten (jederzeit) eine Fortführung der ursprünglich schuldrechtlichen Vereinbarung zu unterstellen (Grundbedingung), stößt spätestens hier das bestehende Modell der WertR 2006 an seine Grenzen.

Insbesondere die Übertragung eines Grundstücks mit Wohnungsrecht an Dritte, nicht zur Familie gehörende Personen ist ein junger, sich entwickelnder Teilmarkt (sachlich sowie räumlich). Die Verkäufer und anschließenden Berechtigten – zumeist Senioren – erhalten durch den Verkauf finanzielle Sicherheit bzw. oftmals dringend erforderliche Liquidität und müssen sich zu Lebzeiten nicht mehr um die Instandhaltung ihrer Immobilie kümmern. Die Käufer erwerben ein Objekt zu einem stark reduzierten Preis, wobei sich die Investition sowohl über die Wertminderung, mögliche Entgeltzahlungen und steuerliche Vorteile verzinsen kann. Ein potentieller Investor handelt sicherlich auch ein wenig spekulativ und muss bei der Finanzierung in der Regel entsprechende Eigenkapitalanteile aufbringen (vgl. Rangordnung im Grundbuchrecht).

### 3. Verkehrswert des belasteten Grundstücks

#### 3.1 Verkehrswertermittlung eines mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks nach WertR 2006

Sachverständige, die derzeit eine rechtssichere Ermittlung der Belastung (Wertminderung) durch Wohnungsrechte – z.B. im Rahmen von Zwangsversteigerungen – durchführen sollen, führen diese in der Regel entlang der Modelle der WertR 2006 durch. An dieser Stelle sollen die hinlänglich bekannten Schritte der Modelle nach WertR 2006 nicht dargestellt werden. Vielmehr gilt es, diese kritisch zu hinterfragen, um Chancen und Möglichkeiten für eine Verbesserung der Methodik im Zuge der anstehenden ImmoWertR aufzuzeigen. Bei der Bewertungen von Rechten und Belastungen sollte immer von folgendem Grundsatzmodell ausgegangen werden:

<b>Grundsatzmodell bei Rechten und Belastungen</b>		
Basis der Wertermittlung		Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks
Berücksichtigung der Rechte und Belastungen	±	Erträge, Kosten (Wirtschaftliche Vor- und Nachteile), marktgerechter Wertfaktor
Ergebnis der Wertermittlung	=	Belasteter Verkehrswert des Grundstücks

Die derzeitigen Modelle zu Wohnungsrechten nach WertR 2006 widersprechen diesem Grundsatzmodell zur Berücksichtigung vom Rechten und Belastungen. So wird z.B. bei einem mit einem Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhaus nicht der unbelastete Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag ermittelt, sondern ein auf diesen Stichtag abgezinster Verkehrswert. Die Abzinsung basiert auf einem an das Leben gebundenen oder zeitlich befristeten Abzinsungsfaktor. Dieser zinst den zukünftigen Wert des Grundstücks – nämlich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts – auf den Wertermittlungstichtag ab (vgl. WertR 2006, Anlage 17). Diese Vorgehensweise ist mit Blick auf die Modellkonformität (vgl. Grundsatzmodell) insbesondere bei Bewertungen in Zwangsversteigerungsverfahren ungeeignet. Hier gilt es in der Regel, den Werteinfluss des Rechts neben dem unbelasteten Verkehrswert separat auszuweisen (Ersatzwert). Darüber hinaus bietet die WertR 2006 lediglich Modelle für unentgeltliche Wohnungsrechte.

Eines der größten Probleme der WertR 2006 liegt jedoch in dem fehlenden Bezug zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Vorschriften des § 8 Abs. 3 Immo-WertV. Auf dem freien Markt handeln Marktteilnehmer bei mit Wohnungsrechten belasteten Grundstücken oftmals mit zusätzlichen Zu- oder Abschlägen auf die kalkulatorische Belastung. Bei sehr kurzen Restlaufzeiten des Wohnungsrechts sind sogar sehr hohe Abschläge denkbar. Ausnahmen in boomenden Regionen können andererseits jedoch auch dazu führen, dass selbst kalkulatorische Abschläge wegen des Wohnungsrechts vom Markt teilweise oder aber völlig ignoriert werden. Dies wäre dann gleichbeutend mit einem Zuschlag.

Insgesamt besteht ein starker Einfluss auf das Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Anzahl der Immobilienangebote auf dem örtlichen Teilmarkt, der tatsächlichen Lebenserwartung der/des Wohnungsberechtigten sowie der Relation zwischen der Belastung und dem unbelasteten Verkehrswert. Die WertR 2006 sieht dagegen keinerlei zusätzlichen Zu- oder Abschläge vor. Es kann also nach dem Modell der WertR 2006 nicht davon ausgegangen werden, dass die so abgeleiteten Verkehrswerte tatsächlich auf dem Markt zu erzielen wären. Dies widerspricht eindeutig dem Grundgedanken der Verkehrswertermittlung (vgl. Definition des Verkehrswertes in § 194 BauGB).

Neben den Aspekten der Modellkonformität, Entgeltzahlungen und sachgerechten Berücksichtigung von kalkulatorischen Belastungen gibt es eine weitere Schwachstelle der WertR 2006. Für den gleichen Sachverhalt (Belastung durch das Wohnungsrecht) werden je nach Objektart zwei verschiedene Modelle zur Anwendung vorgegeben. Es wird in der Regel nach selbst genutzten Sachwertobjekten und Ertragswertobjekten unterschieden. Unter Würdigung der Unterschiede zwischen den beiden Verfahren mag dies zunächst sinnvoll erscheinen. Jedoch wird insbesondere bei selbst genutzten Objekten die Denkweise des rational handelnden Marktteilnehmers nur unzureichend berücksichtigt. Es wäre eine einheitliche Systematik sowohl bei Sachwert- als auch Ertragswertobjekten zu bevorzugen, auch wenn dies zur Durchmischung von Sach- und Ertragswertgedanken führen mag. Mit Blick auf die demografische Entwicklung und neue Produkte (mit einem Wohnungsrecht belastete Grundstücke als Investitionsobjekte) auf dem Markt bedarf es angepasster Methoden, um zukünftig die Marktsituation bei Wohnungsrechten besser einschätzen und darstellen zu können.

### 3.2 Einheitliche Verkehrswertermittlung eines mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks nach marktgerechten Ertrags- und Kostenaspekten

Im Rahmen der Wertermittlung gilt es zunächst, den unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks nach den Vorschriften der ImmoWertV zu ermitteln. Mit Berücksichtigung der Belastung – hier des Wohnungsrechts – ergibt sich dann der belastete Verkehrswert wie folgt:

Grundsätzliche Vorgehensweise		Bewertung von Wohnungsrechten
<b>Belastetes Grundstück</b>	Unbelasteter Verkehrswert	Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts
	marktgerechte Berücksichtigung des Rechts	– Barwert des wirtschaftlichen Nachteils
		+ Barwert des wirtschaftlichen Vorteils
		x marktgerechter Wertfaktor
Belasteter Verkehrswert	= Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnungsrechts	

Bei der Bewertung von Wohnungsrechten gilt es, um sachverständig einen marktgerechten Wertfaktor ableiten zu können (in der Regel intersubjektiv) insbesondere folgende Parameter mit ihrer inhaltlichen Ausgestaltung zu betrachten:

- Ausübung der Nutzung (z.B. betroffene Räumlichkeiten, Ausschließlichkeit, Mitbenutzung gemeinschaftlicher Anlagen sowie Überlassung)
- Dauer der Belastung bzw. Berechtigung (z.B. lebenslanges Wohnungsrecht, Befristung sowie Alter des/der Berechtigten ggf. unter Anwendung von Sterbetafeln zur Ableitung des Leibrentenbarwertfaktors)
- Art der Belastung bzw. Berechtigung (z.B. Einzelpersonen, Koppelung zweier Berechtigter sowie Erst- oder Letztversterbende(r))
- Regelungen zum Umgang mit der Sache (z.B. Erhalt des Bestands oder Veränderung)
- Aufteilung der Bewirtschaftungskosten (z.B. Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Lasten)
- Vereinbarungen über Entgelte (z.B. „Miete“ oder unentgeltlich)

Das Einsehen der Eintragungsbewilligung ist somit zwingend erforderlich, um die dinglich gesicherten Vereinbarungen zu prüfen. Nach Ermittlung der Eingangsdaten kann die Wertermittlung anhand von Ertrags- und Kostenaspekten sowie eines marktgerechten Wertfaktors sowohl für Sachwert- als auch Ertragswertobjekte angewandt werden.

### **Exkurs**

Vorangehend wurde dargelegt, dass die derzeitigen Modelle der WertR 2006 keine Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (marktgerecht) für die Berücksichtigung eines besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals vorsehen. Dies wird im vorliegenden Merkblatt jedoch dringend empfohlen, um der ImmoWertV gerecht zu werden und die Gedankengänge des Grundstücksmarktes sachgerecht abzubilden. Der Arbeitskreis 6 des DVW hat sich dabei bewusst für den Begriff „marktgerechter Wertfaktor“ entschieden. Der Begriff „Marktanpassung“ wurde ausdrücklich vermieden, da dieser bereits belegt ist (vgl. § 8 Abs. 2 ImmoWertV). Zudem liegt zur Berücksichtigung der Marktlage bei Rechten und Belastungen in der Regel keine Empirik für den „marktgerechten Wertfaktor“ vor.

Entgegen der bisherig häufig vertretenen Auffassung (z.B. Kröll, Hausmann und Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 2015) eine Anpassung in Relation zum unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks vorzunehmen, wird hier die Auffassung vertreten, den „marktgerechten Wertfaktor“ relativ an den Ertrags- und Kostenaspekten anzubringen. Dies wird dem Gedankengang eines Marktteilnehmers am ehesten gerecht. Gleichlautende Meinungen vertreten auch Sprengnetter (Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Band 5-16), Strotkamp (Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2017) und Schaper (3. Kölner Wertermittlungstage, Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden im Verkehrswert, 2017).

Beispiel Nr. 1: Wohnung (ETW oder MFH) im Ertragswertverfahren bei einem unentgeltlichen Wohnungsrecht

<b>Eingangsgrößen am Wertermittlungsstichtag</b>	
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	ca. 75 m <sup>2</sup> , 1 Garage
Marktüblich erzielbare Miete	rd. 12,50 EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche, 50 EUR/Monat/Garage
Rohertrag/Mietausfall	987,50 EUR/Monat x 12 = 11.850 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Eigentümer trägt alle nicht umlagefähigen BWK und Instandhaltung, Berechtigter trägt alle umlagefähigen BWK keine sonstigen Lasten
Alter des Berechtigten	ca. 72 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,0 Prozent
Leibrentenbarwertfaktor	10,22
marktgerechter Wertfaktor	starke Nachfrage, wenig Angebote, Lebenserwartung mittleres Risiko, hoher Anteil der Belastung am vorläufigen Verkehrswert, Faktor: 1,20*

\*Die Höhe des marktgerechten Wertfaktors für dieses numerische Beispiel ist ein Vorschlag. Rechtsverbindliche Modelle zur Quantifizierung gibt es bislang nicht. Die Beurteilung der Gewichtung und Ausprägung der Merkmale zur Ableitung des marktgerechten Wertfaktors muss in jedem Bewertungsfall sachgerecht geprüft und begründet werden, gegebenenfalls auch über eine intersubjektive Schätzung. Kröll, Hausmann und Rolf (Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 2015) schlagen z.B. vor, das bekannte Zeißler-Modell für die (gewichtete) Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuhalten, um die Nachvollziehbarkeit der einzelnen Einflüsse zu erhöhen. Jedes andere nachvollziehbare Modell, z.B. argumentative Positionierung innerhalb einer realistischen Spanne, sollte auch möglich bzw. sachgerecht sein.

Grundsätzliche Vorgehensweise		Bewertung von Wohnungsrechten
<b>Belastetes Grundstück</b>	Unbelasteter Verkehrswert	294.000 EUR (Ertragswert)
	marktgerechte Berücksichtigung des Rechts (Mietausfall, BWK, Wertfaktor)	- 121.107 EUR (= 11.850 EUR/Jahr x 10,22)
		+ 0 EUR
		x 1,20
Belasteter Verkehrswert	= 148.672 EUR	

Beispiel Nr. 2: Einfamilienhaus im Sachwertverfahren bei einem entgeltlichen Wohnungsrecht

Eingangsgrößen am Wertermittlungsstichtag	
Bruttogrundfläche	ca. 248 m <sup>2</sup> (ca. 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche), 1 Garage
Entgelt	400 EUR/Monat
Marktüblich erzielbare Miete	rd. 7,00 EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche, 40 EUR/Monat/Garage 7,00 EUR/m <sup>2</sup> x 120 m <sup>2</sup> + 40 EUR = 880 EUR/Monat
Rohertrag/Mietausfall	(880-400) EUR/Monat x 12 Monate = 5.760 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Eigentümer trägt Instandhaltung, Berechtigte tragen alle umlagefähigen und nicht umlagefähigen BWK (ca. 1.000 EUR/Jahr) und erhalten 1.200 EUR/Jahr für Gartenarbeiten
Alter der Berechtigten	78 (Frau) und 79 Jahre (Mann)
Liegenschaftszinssatz	3,5 Prozent
Leibrentenbarwertfaktor	9,55
marktgerechter Wertfaktor	geringe Nachfrage, viele Angebote, Lebenserwartung geringes Risiko, geringer Anteil der Belastung am vorläufigen Verkehrswert, Faktor: 1,10

Grundsätzliche Vorgehensweise		Bewertung von Wohnungsrechten
<b>Belastetes Grundstück</b>	Unbelasteter Verkehrswert	224.000 EUR (Sachwert)
	marktgerechte Berücksichtigung des Rechts (Mietausfall, BWK, Wertfaktor)	– 55.008 EUR (= 5.760 EUR/Jahr x 9,55)
		– 1.910 EUR (= 200 EUR/Jahr x 9,55)
		x 1,10
Belasteter Verkehrswert	= 161.390 EUR	

Die Beispiele zeigen eine einheitliche, nachvollziehbare Vorgehensweise sowohl für Ertrags- als auch Sachwertobjekte. Zudem wird mit dem marktgerechten Wertfaktor gewährleistet, dass neben den rein kalkulatorischen Größen auch tatsächlich die Lage auf dem Grundstücksmarkt gewürdigt wird. So gilt es schließlich, sämtliche Positionen, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Frage kommen, dahin gehend zu prüfen, inwieweit eine Berücksichtigung dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Hierzu sind Gedanken zu einem marktgerechten Wertfaktor unabdingbar.

## 4. Wert des Wohnungsrechts

Das Wohnungsrecht selbst ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht marktfähig (nicht veräußerbar und nicht vererbbar). Ein Verkehrswert im eigentlichen Sinne kann daher nicht ermittelt werden. Eine dem Geschehen des Grundstücksmarkts nachempfundene Wertermittlung kann daher nur auf eine Entschädigung im Falle eines Rechtsverlusts (Wert des Rechts für den Berechtigten) abzielen, z.B. bei freiwilliger Auflösung oder im stationären Pflegefall. Hieraus lässt sich ableiten, dass der Wert des Rechts nicht zwingend der Wertminderung aufgrund der Belastung entsprechen muss.

Der Wert des Wohnungsrechts leitet sich in diesem Fall aus Ertrags- und Kostenaspekten aus der Sicht des/der Wohnungsberechtigten ab. Auf der einen Seite wird auf Basis der vertraglichen Vereinbarungen zunächst der Barwert der ersparten Miete abzüglich der unüblichen Bewirtschaftungskosten ermittelt. Dieser Barwert berücksichtigt jedoch in der Regel nicht die individuellen Kostenüberlegungen des Rechtsinhabers. Diese variieren allerdings je nach Bewertungsfall. So könnten das Kaufpreisniveau für eine vergleichbare Wohnung, Erwerbsnebenkosten, Umzugs- und Renovierungskosten sowie der Barwert von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten bei den Überlegungen des/der Berechtigten eine Rolle spielen. Hier bedarf es der Marktkenntnis und des Erfahrungsschatzes des Sachverständigen, den Wert des Rechts angemessen darzustellen. Es wäre bei Begründung des Wohnungsrechts darüber hinaus möglich, in der Eintragungsbewilligung bereits Abgeltungstabellen (zur Entschädigung bei vorgezogenem Zeitablauf) abhängig von der ausgeübten Dauer des Wohnungsrechts zu vereinbaren. Hierbei kann es sich dann jedoch nur um eine schuldrechtliche Vereinbarung handeln.

## 5. Resümee

Die aktuelle demographische Entwicklung führt auf dem Grundstücksmarkt zu neuen Entwicklungen bzw. „Produkten“ im Zusammenhang mit Wohnungsrechten. Viele ältere Menschen sind z.B. Immobilieneigentümer (Eigennutzung), können sich die Unterhaltung jedoch finanziell nicht mehr länger leisten oder sind auf baldige Liquidität angewiesen. Da eine Aufgabe des Objektes mit einhergehendem Umzug oftmals schwierig ist (z.B. aufgrund des Alters sowie der emotionalen Bindung), kommt eine Veräußerung der Immobilie bei gleichzeitiger Begründung eines (lebenslangen) Wohnungsrechts in Betracht. Derartige Konstellationen werden aufgrund der vielfältigen Ausgestaltungsmöglichkeiten – insbesondere im Hinblick auf Entgelte vs. Steuern – immer häufiger nachgefragt. Es entwickelt sich hier ein neuer Teilmarkt im Hinblick auf „Sale-and-Lease-back“ auf dem privaten Sektor.

Die Beispielrechnungen der WertR 2006 enthalten Schwachstellen bezüglich Modellkonformität und sowie der Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (marktgerechte Zu- oder Abschläge). Die hier vorgestellten Modelle zur einheitlichen Betrachtung von Ertragswert- und Sachwertobjekten unter Berücksichtigung von Ertrags- und Kostenaspekten stellen eine Empfehlung für die neue ImmoWertR dar. Sie bilden die Überlegungen der rational handelnden Marktteilnehmer ab und sind somit auch nachvollziehbar und überprüfbar. Zudem bleiben die Grundsätze bei der Bewertung von Rechten und Belastungen gewahrt.

## 6. Literatur

BauGB (2015): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010.

Kleiber, W. (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017.

Kröll, R., Hausmann, A. und Rolf, A. (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

WertR (2006): Wertermittlungsrichtlinien, März 2006.