

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
A. Wertbegriffe	1
B. Verkehrswert	9
C. Feuerversicherungswert	297
D. Steuerbilanzwert	541
E. Rentenbarwert	725
F. Abgrenzung des Grundstücks	753
G. Einheitswert I (alte Bundesländer)	801
H. Einheitswert II (neue Bundesländer)	937
J. Grundbesitzwert	1015
Stichwortverzeichnis	1081

Inhaltsverzeichnis

Detaillierte Inhaltsverzeichnisse finden Sie zu Beginn der jeweiligen Teile

A. Wertbegriffe

Wertbegriffe	1
------------------------	---

B. Verkehrswert

1. Allgemeiner Überblick	12
1.1 Wertermittlungsmethoden nach der Wertermittlungsverordnung	14
1.2 Grundlagen für die Verkehrswertermittlung bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken	17
2. Bodenwertermittlung	22
2.1 Bodenwertermittlung über den unmittelbaren Preisvergleich	22
2.2 Bodenwertermittlung über den mittelbaren Preisvergleich	24
2.3 Bodenwertermittlung über den zu erwartenden Ertrag	33
2.4 Bodenwertermittlung in den neuen Bundesländern	34
2.5 Ableitung des Bodenwerts	44
2.6 Sonderfälle bei der Bodenwertermittlung	61
3. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Vergleichswertverfahren	81
4. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren	83
4.1 Ermittlung des Gebäudewerts	86
4.2 Wert der Außenanlagen	113
4.3 Sachwertermittlungen in den neuen Bundesländern	114
5. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren	115
5.1 Reinertragsverfahren	116
5.2 Ertragswertermittlungen in den neuen Bundesländern	136
6. Ermittlung des Verkehrswerts	144
6.1 Verkehrswert für Fabrikgrundstücke	146
6.2 Verkehrswert für höherwertige Gewerbeobjekte	154
7. Verkehrswert des Grundstücks und Unternehmenswert	185
7.1 Allgemeiner Überblick	186
7.2 Verkehrswert des Grundbesitzes und Unternehmenswert	188
Anh. 1 Baugesetzbuch – Auszug	191
Anh. 2 Wertermittlungsverordnung – Auszug	194
– Anl. Vervielfältigtabelle	203
Anh. 3 Wertermittlungs-Richtlinien	207
– Anl. 1, 2 (nicht abgedruckt)	
– Anl. 3 Bewirtschaftungskosten für Mietwohngrundstücke	237
– Anl. 3a Bewirtschaftungskosten gem. II. BV	238
– Anl. 4 (vgl. Anl. zur WertV)	
– Anl. 5 Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen und Bauteilen	239
– Anl. 6 Tabelle zur Berechnung der technischen Wertminderung von Gebäuden	244
– Anl. 7 Technische Lebensdauer von Außenanlagen	247

- Anl. 8	Technische Lebensdauer von besonderen Betriebseinrichtungen und Gerät	249
- Anl. 9	(nicht abgedruckt)	
- Anl. 10	(vgl. Anh. 5-12)	
- Anl. 11-20	(nicht abgedruckt)	
- Anl. 21	Abzinsungstabelle	253
- Anl. 22	Durchschnittliche Lebenserwartung (Sterbetafel 1992/94)	256
- Anl. 23	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke bei unterschiedlicher baulicher Nutzung	259
- Anl. 24	Grundsätze für die Erstattung von Gutachten	260
- Anl. 24a	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	265
Anh. 4	Ergänzende Hinweise zum Bodenwertverzinsungsbetrag	268
Anh. 5	Baupreisindex für Wohngebäude einschl. USt.	269
Anh. 6	Baupreisindex für Wohngebäude ohne USt.	270
Anh. 7	Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude einschl. USt.	270
Anh. 8	Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude ohne USt.	271
Anh. 9	Baupreisindex für Bürogebäude einschl. USt.	271
Anh. 10	Baupreisindex für Bürogebäude ohne USt.	272
Anh. 11	Baupreisindex für gemischtgenutzte Gebäude einschl. USt.	272
Anh. 12	Baupreisindex für gemischtgenutzte Gebäude ohne USt.	273
Anh. 13	Index der Bruttonomatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel	273
Anh. 14	Lebenshaltungskostenindex	274
Anh. 15	Gegenüberstellung der DIN 277 Ausgaben November 1950 und Mai 1973	275
Anh. 16	Schematische Darstellung der verschiedenen Wertermittlungsverfahren mit Beispielen	292

C. Feuerversicherungswert

0.	Einleitung	300
1.	Geschichtliche Entwicklung der Feuerversicherung	303
2.	Gesetzes- und Bedingungswerke	304
2.1	Versicherungsvertragsgesetz (VVG)	306
2.2	Allgemeine Bedingungen für die Feuer-Versicherung (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 81b)	310
2.5	Bedingungen für die Versicherung zusätzlicher Gefahren zur Feuer-Versicherung für Industrie- und Handelsbetriebe (ECB 87)	311
2.6	Positionen-Erläuterung zur Feuer-Versicherung für Industrie und Gewerbe	312
2.7	Klauseln für die Feuer-Versicherung	316
3.	Versicherungsschutz	324
3.1	Unterversicherung	325
3.2	Überversicherung	326
3.3	Vollversicherung	327
4.	Vertragsfreiheit	329
4.1	Ausschluß nicht gefährdeter Bauteile	330
4.2	Neuwertversicherung	332
4.3	Zeitwertversicherung	336
4.4	Versicherung des gemeinen Wertes	337

4.5	Wertzuschlagversicherung	338
4.6	Betriebswirtschaftliche Deklaration	339
4.7	Vertrag nach Maß	340
5.	Wertermittlung im Rahmen der Industrie-Feuerversicherung	343
5.1	Das Versicherungsgrundstück	344
5.2	Versicherungswert als Wiederbeschaffungswert	345
5.3	Begriffe der Wertermittlung	347
5.4	Grundlagen der Wertermittlung	353
5.5	Methode der Wertermittlung	359
5.6	Wertermittlung bei Sonderbauten und Sonderanlagen	380
5.7	Aufräumungs-, Abbruch-, Feuerlösch-, Bewegungs- und Schutzkosten	385
5.8	Abbruch-, Aufräumungs-, Abfuhr- und Isolierungskosten für radioaktiv verseuchte Sachen	389
5.9	Mehrwertsteuer	390
5.10	Anforderungen an ein Gutachten	393
5.11	Arten der Gutachten (Vortaxen)	394
5.12	Wertermittlungsbeispiele (Arten von Vortaxen)	394
6.	Wertfortschreibung	433
6.1	Fortschreibung des Neuwertes	434
6.2	Fortschreibung des Zeitwertes	436
6.3	Fortschreibung des gemeinen Wertes	439
7.	Der Feuerversicherungswert in den neuen Bundesländern	441
8.	Der Feuerversicherungswert in der EU	443
9.	Die Bewertung im Schadenfall	445
9.1	Allgemeines	445
9.2	Das Sachverständigenverfahren	446
9.3	Die Werte im Schadenfall	447
9.4	Gebäudebewertung im Rahmen der Feuer-Betriebsunterbrechungs-Versi- cherung (FBÜ)	448
9.5	Der EC-Gebäudeschaden	460
10.	Honorare für die Wertberechnung industrieller Anlagen	463
Anh. 1	Versicherungsvertragsgesetz (VVG) – Auszug	464
Anh. 2	Allgemeine Feuerversicherungs-Bedingungen (AFB)	476
Anh. 3	Allgemeine Bedingungen für die Feuer-Versicherung (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 81b)	500
Anh. 6	Bedingungen für die Versicherung zusätzlicher Gefahren zur Feuer- versicherung für Industrie- und Handelsbetriebe (ECB 87)	511
Anh. 7	Positionen-Erläuterung zur Feuer-Versicherung für Industrie und Gewerbe	520
Anh. 8	Klauseln für die Feuer-Versicherung – Auszug	527
Anh. 9	DIN 276 – Kosten von Hochbauten (März 1954)	533
Anh. 10	LHO Leistungs- und Honorarordnung der Ingenieure (Auszug: Lei- stungen u. Leistungsansätze für die Wertberechnung industrieller An- lagen)	539

D. Steuerbilanzwert

1.	Anschaffungskosten	544
1.1	Anschaffungskosten beim Erwerb eines Grundstücks	545

1.2	Anschaffungskosten für ein Grundstück als Teil eines Gesamterwerbs	558
1.3	Einheitswerte von 1948 als Anschaffungskosten	565
1.4	Anschaffungskosten beim unentgeltlichen Erwerb eines Grundstücks	566
1.5	Anschaffungskosten bei Übertragung stiller Reserven	573
1.6	Nachträgliche Änderung der Anschaffungskosten	577
1.7	Anschaffungskosten bei öffentlichen oder privaten Zuschüssen	579
1.8	Anschaffungskosten für den Grund und Boden	581
2.	Herstellungskosten	582
2.1	Umfang der Herstellungskosten	583
2.2	Erhaltungs- und Herstellungsaufwand	591
3.	Absetzungen (Abschreibungen)	596
3.1	Allgemeines zu den Absetzungen	597
3.2	Lineare Abschreibungen	602
3.3	Degressive Abschreibungen	604
3.4	Kürzere Nutzungsdauer	606
3.5	Abschreibungen bei außergewöhnlicher Abnutzung	610
3.6	Abschreibungen bei nachträglichen Herstellungskosten	613
3.7	Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen	615
3.8	Berechnungsbeispiele zur Ermittlung der Abschreibungen	625
3.9	„Afa-Strategien“	632
4.	Teilwert	633
4.1	Allgemeines zur Teilwertermittlung	634
4.2	Abschreibung auf den niedrigeren Teilwert des Grundstücks	636
4.3	Anschaffungskosten und Teilwert bei der Einlage	643
4.4	Teilwert bei der Entnahme	646
4.5	Gemeiner Wert bei Betriebsaufgabe	647
5.	Abschreibungsberechtigter	648
5.1	Wirtschaftliches Eigentum	648
5.2	Wohnungseigentum und Teileigentum	649
5.3	Erbbaurecht	650
5.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	653
5.5	Umbauten und Einbauten des Mieters	654
5.6	Miteigentum und Gesamthandseigentum	655
5.7	Leasing	657
5.8	Nießbrauch	659
6.	Gebäudeteile als selbständige Wirtschaftsgüter	661
6.1	Selbständige Gebäudeteile wegen des Funktionszusammenhangs	662
6.2	Steuerliche Behandlung der selbständigen Gebäudeteile	663
7.	D-Markbilanzwert in den neuen Ländern	665
Anh. 1	Einkommensteuergesetz – Auszug	666
Anh. 2	Einkommensteuer-DurchführungsVO – Auszug	681
Anh. 3	Einkommensteuer-Richtlinien – Auszug	683
Anh. 4	Fördergebietsgesetz – Auszug	712
Anh. 5	Berlinförderungsgesetz – Auszug	716
Anh. 6	Zonenrandförderungsgesetz – Auszug	717
Anh. 7	D-Markbilanzgesetz – Auszug	719

E. Rentenbarwert

1.	Allgemeiner Überblick	725
1.1	Berechnungsgrundlage	726

1.2	Jahreswert	727
1.3	Jahreswert bei Leistungen in schwankender Höhe	727
2.	Zeitrente	730
2.1	Zeitrente, die unterjährig endet	731
2.2	Aufgeschobene Zeitrente	731
3.	Leibrente	732
3.1	Berechnungsgrundlagen	732
3.2	Altersbestimmung	735
3.3	Aufgeschobene Leibrente	735
3.4	Temporäre Leibrente und verlängerte Leibrente	736
3.5	Dynamische Leibrente bei künftigen Änderungen	737
3.6	Verbindungsrenten	738
Anh. 1	Tabelle zur Ermittlung des Barwerts einer Zeitrente bei verschiedenen Zinssätzen	740
Anh. 2	Tabelle zur Ermittlung der durchschnittlichen Lebenserwartung nach der Sterbetafel 1986/88 (alte Länder)	742
Anh. 3	Tabelle zur Ermittlung der durchschnittlichen Lebenserwartung nach der Sterbetafel 1992/94 (neue Länder)	745
Anh. 4	Tabelle zur Ermittlung der durchschnittlichen Lebenserwartung nach der Sterbetafel 1988/89 (neue Länder)	747
Anh. 5	Tabelle zur Ermittlung der durchschnittlichen Lebenserwartung für das gesamte Bundesgebiet	749
Anh. 6	Tabelle zur Ermittlung des Barwerts einer unverzinslichen Forderung oder Schuld bei verschiedenen Zinssätzen	751

F. Abgrenzung des Grundstücks

1.	Allgemeiner Überblick	753
1.1	Abgrenzung nach bürgerlichem Recht	753
1.2	Abgrenzung für steuerliche Zwecke	754
2.	Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen	756
2.1	Begriff des Gebäudes	757
2.2	Abgrenzung einzelner Gebäudeteile von den Betriebsvorrichtungen	764
2.3	Abgrenzung der Außenanlagen von den Betriebsvorrichtungen	768
Anh. 1	Abgrenzungserlaß mit Zeichnungen	772
Anh. 2	Übersicht über die Zuordnung zum Gebäude/zu den Außenanlagen und zu den Betriebsvorrichtungen	788
Anh. 3	Übersicht über die Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen bei Sportanlagen	794

G. Einheitswert I (alte Bundesländer)

0.	Vorbemerkung	803
1.	Allgemeiner Überblick	804
1.1	Verfahrensrechtliche Bedeutung des Einheitswerts	805
1.2	Gemeiner Wert als Einheitswert	806
1.3	Durchführung der Einheitsbewertung	807
1.4	Einheitsbewertung für Betriebsgrundstücke	808
2.	Unbebaute Grundstücke	808
2.1	Abgrenzung	808
2.2	Wertermittlung	811

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

3.	Bebaute Grundstücke	812
3.1	Einteilung der bebauten Grundstücke	812
3.2	Wertermittlung	816
4.	Wertermittlung im Ertragswertverfahren	820
4.1	Maßgebliche Miete	820
4.2	Maßgeblicher Vervielfältiger	824
4.3	Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts	829
5.	Wertermittlung im Sachwertverfahren	836
5.1	Ermittlung des Bodenwerts	837
5.2	Ermittlung des Gebäudewerts	838
5.3	Raummeterpreise für Verwaltungsgebäude, Sozialgebäude, Laboratorien und Wohngebäude, soweit sie zu einem Fabrikgrundstück gehören	841
5.4	Raummeterpreise für Fabrikgebäude, Werkstattgebäude, Lagergebäude und sonstige Gebäude	845
5.5	Raummeterpreise für Geschäftsgebäude und sonstige Gebäude, die nicht zu einem Fabrikgrundstück gehören	851
5.6	Ermäßigungen und Erhöhungen bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts	857
5.7	Wertminderung wegen Alters	867
5.8	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden	873
5.9	Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts	875
5.10	Ermittlung des Werts der Außenanlagen	886
5.11	Ermittlung des Ausgangswerts und des gemeinen Werts	889
6.	Wertermittlung in Sonderfällen	895
6.1	Erbbaurecht	895
6.2	Wohnungs- und Teileigentum	899
6.3	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	900
6.4	Grundstücke im Zustand der Bebauung	902
6.5	Gebäude unter Denkmalschutz	903
7.	Hauptfeststellung, Nachfeststellung, Aufhebung und Fortschreibung der Einheitswerte	904
7.1	Hauptfeststellung	904
7.2	Wertverhältnisse und tatsächliche Verhältnisse	905
7.3	Nachfeststellung des Einheitswerts	906
7.4	Aufhebung des Einheitswerts	907
7.5	Fortschreibung des Einheitswerts	907
7.6	Feststellungszeitpunkt	913
Anh. 1	Bewertungsgesetz – Auszug	917
Anh. 2	Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden	930
Anh. 3	Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile am Gesamtbauwerk	934

H. Einheitswert II (neue Bundesländer)

1.	Allgemeiner Überblick	938
2.	Anzuwendende Vorschriften des BewG 1965	939
2.1	Grundsätzliche Regelung	939
2.2	Sonderregelung für Fortschreibungen und Nachfeststellungen ab 1. 1. 1991	940
3.	Anzuwendendes Bewertungsrecht für die Grundstücke im Gebiet der ehemaligen DDR	941
3.1	Begriff und Abgrenzung des Grundvermögens	942

3.2	Abgrenzung der bebauten von den unbebauten Grundstücken	942
3.3	Grundstückshauptgruppen	942
3.4	Bewertungsverfahren	942
3.5	Mindestwert	953
3.6	Wertermittlung in Sonderfällen	953
Anh. 1	Bewertungsgesetz – Auszug: Vorschriften für die neuen Bundeslän- der	955
Anh. 2	Bewertungsgesetz der DDR – Auszug	958
Anh. 3	Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz	960
Anh. 4	Verordnung über die Bewertung bebauter Grundstücke im Gebiet des Landesfinanzamts Magdeburg	966
Anh. 5	Übersicht über die zur Einheitsbewertung des Grundvermögens im Beitrittsgebiet ergangenen Erlasse	970
Anh. 6	Erlaß betr. Bewertung von Grundstücken mit Bank-, Versiche- rungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie Hotelgebäuden und vergleichbaren Gebäuden im Beitrittsgebiet	971
Anh. 7	Erlaß betr. Bewertung von Fabrikgrundstücken, Lagerhausgrund- stücken, Grundstücken mit Werkstätten und vergleichbaren Grund- stücken (Gewerbegrundstücken)	985

J. Grundbesitzwert

1.	Einleitung	1016
1.1	Einheitsbewertung nach den Wertverhältnissen vom 1. 1. 1964	1016
1.2	Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Einheitsbewertung 1. 1. 1964 . .	1017
1.3	Beschlüsse des BVerfG vom 22. 6. 1995	1018
1.4	Folgerungen für die Einheitsbewertung 1. 1. 1964	1023
1.5	Gesetzgebungsverfahren	1024
2.	Grundbesitzbewertung (Verfahren)	1029
2.1	Vorbemerkungen	1029
2.2	Übergang auf das neue Recht	1029
2.3	Bedarfsfall für die Bewertung	1030
2.4	Feststellungsverfahren	1031
2.5	Anzuwendende Vorschriften des bisherigen Bewertungsrechts	1033
3.	Grundbesitzbewertung für unbebaute Grundstücke	1035
3.1	Abgrenzung der unbebauten von den bebauten Grundstücken	1035
3.2	Wertermittlung	1036
4.	Grundbesitzbewertung für bebaute Grundstücke	1042
4.1	Abgrenzung des bebauten von den unbebauten Grundstücken	1042
4.2	Wertermittlung	1042
5.	Sonderfälle des § 147 BewG	1056
5.1	Abgrenzung	1056
5.2	Wertermittlung	1057
6.	Erbbaugrundstücke	1058
6.1	Bewertung des belasteten Grundstücks	1059
6.2	Bewertung des Erbbaurechts	1059
6.3	Mindestwert und Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts	1060
7.	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	1060
8.	Grundstücke im Zustand der Bebauung	1061
8.1	Abgrenzung	1061
8.2	Wertermittlung	1061
9.	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	1067

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Anh. 1	Bewertungsgesetz – Auszug	1068
Anh. 2	II. Berechnungsverordnung – Auszug	1072
Anh. 3	Erlaß betr. die Bewertung von unbebauten Grundstücken nach dem Vierten Abschnitt des Bewertungsgesetzes	1076
Stichwortverzeichnis		1081