

Inhaltsübersicht

Vorbemerkung	1
A. Rechtsgrundlagen	13
B. Berechnungsgrundlagen	225
C. Wertermittlungsverfahren	373
D. Bewertung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau	545
E. Erbbaurecht	557
F. Wohnungseigentum und Bewertung	609
G. Gehölze und Gartenanlagen in der Grundstückswertermittlung	629
H. Besondere Bewertungseinflüsse durch Rechte und Belastungen	653
I. Mietwertgutachten	747
J. Mathematische Formelsammlung	771
K. Liegenschaftskataster	873
L. Integrierte Rechenprogramme (Erläuterungen zur CD-ROM)	911
Stichwortverzeichnis	1043

Inhaltsverzeichnis

Normenverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Vorbemerkung	1
I. Marktwirtschaftliche Grundsätze	1
II. Ratings der Immobilienbewertung	2
III. Der Sachverständige für die Immobilienwertermittlung	4
IV. Bewertungserfordernisse	4
V. Tätigkeit des Sachverständigen	7
VI. Schuldung der Leistung eines Sachverständigen	8
VII. Haftung des Sachverständigen	9
VIII. Verjährungsfristen für den Sachverständigen der Bewertung von Immobilien	10
IX. Verkehrswertdefinition nach BauGB und WertV	10
A. Rechtsgrundlagen	13
I. Rechte an Grundstücken nach BGB	15
II. Das Baugesetzbuch (BauGB)	29
III. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrs- werte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)	57
IV. Ergänzende Richtlinien (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 91; Waldwertermittlungsrichtlinien – WaldR; Landwertermittlungs- Richtlinie 1978 – LandR 78)	135
V. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	137
VI. Bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bedingte Werteinflüsse	141
VII. Die einkommensteuerrechtlichen Gegebenheiten von Immobilien	153
VIII. Grundbuch	161
IX. Baulasten	201
X. Vertrag beim Grundstückskauf	211
XI. Grundzüge des Baurechts	215
B. Berechnungsgrundlagen	225
I. Vorschriften	227
II. Gfz-Umrechnungskoeffizienten	247
III. Liegenschaftszins und Kapitalmarktzins	251

Inhaltsverzeichnis

IV. Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktoren)	299
V. Abschreibung in der Gebäudewertermittlung	309
VI. Reparaturstau in der Gebäudewertermittlung	325
VII. Mieten, Mietbegriffe (Mietzins/Rohertrag/Nettokaltmiete/ Reinertrag/Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten u. a. Mietgrundlagen), Pacht	335
VIII. Alterswertminderung von Gebäuden	349
IX. Restnutzungsdauer	359
X. Normalherstellungskosten – NHK	365
XI. Preisindex für Bauwerke	367
XII. Umsatzsteuer	371
 C. Wertermittlungsverfahren	373
I. Bodenwertermittlung	375
II. Vergleichswertverfahren	441
III. Sachwertverfahren	445
IV. Ertragswertverfahren	449
V. Marktanpassung	465
VI. Liquidationswertverfahren	469
VII. Makermethode (Ertragsfaktor mit Hilfe von Mietmulti- plikatoren)	473
VIII. Beleihungswertverfahren	481
IX. Gebäude-Versicherungsbewertung	485
X. Bewertung von Gewerbe- und Industrieobjekten	503
XI. Bewertung von Konversionsflächen	507
XII. Discounted-Cash-Flow-Method (DCF-Verfahren) - Rendite- berechnung	511
XII. Monte-Carlo-Methode (MCM)	543
 D. Bewertung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau	545
I. Zweckbestimmung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus	545
II. Vorüberlegung zum Bewertungsinhalt aufgrund der Bindung der wertbeeinflussenden Rechte einer öffentlichen Förderung	546
III. Wirtschaftliche Daten zur Bewertung	547
IV. Bewertungsmodelle	548
V. Ergebnisgegenüberstellung und Zusammenfassung	556
 E. Erbbaurecht	557
I. Allgemeine Grundlagen	559
II. Bodenwerte im Erbbaurecht	581
III. Gebäudewerte im Erbbaurecht	587

Inhaltsverzeichnis

IV. Verkehrswert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes auf ökonomisch kapitalbildender Grundlage	600
V. Erbbaurechtsfälle	605
VI. Darstellung des Wertermittlungsrechenprogramms Erbbaurcht	608
F. Bewertung von Wohnungseigentum	609
I. Allgemeine Rechtsgrundsätze über das Wohnungseigentum	610
II. Bewertungsmerkmale	616
III. Wertermittlung	620
IV. Darstellung des Wertermittlungsrechenprogramms Wohneigentum	627
G. Gehölze und Gartenanlagen in der Grundstückswertermittlung	629
I. Grundsätzliche und rechtliche Anmerkungen	629
II. Bildliche Darstellung der Entwicklung und der Standzeit eines Baumes	633
III. Annahme von Zeiträumen der biologischen und wirtschaftlichen Standzeit eines Baumes	633
IV. Grundsätze des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes von Gehölzen	637
V. Herstellungskosten	639
VI. Zinssatz in der Gehölzwertermittlung	639
VII. Laufende Kosten	642
VIII. Sonstige wertbeeinflussende Umstände – Wertminderung	644
IX. Berechnungsbeispiele zur Wertermittlung von Solitär-Gehölzen	645
H. Besondere Bewertungseinflüsse durch Rechte und Belastungen	653
I. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen – (Not-)Wegerecht; (Not-)Leitungsrecht	657
II. Privatrechtliche Beschränkungen	665
III. Enteignung	681
IV. Sanierungsbewertung	695
I. Mietwertgutachten	747
I. Bewertungsrechtliche Bestimmungen und Zuordnungen	748
II. Vergleichsmerkmale der Mietwertbildung	752
III. Aufbau eines Gutachtens	757
J. Mathematische Formelsammlung	771
I. Übersicht aller Definitionen und Formeln	772

Inhaltsverzeichnis

II. Mathematische Symbole und Benennungen	777
III. Formeln und Berechnungen	783
K. Liegenschaftskataster	873
L. Integrierte Rechenprogramme (Erläuterungen zur CD-ROM)	911
Stichwortverzeichnis	1043