

## Inhaltsübersicht

<b>Vorbemerkung</b>	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
<b>Stichwortverzeichnis</b>	1043

# Inhaltsverzeichnis

<b>Normenverzeichnis</b> . . . . .	XVII
<b>Literaturverzeichnis</b> . . . . .	XXI
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	XXVII
<b>Vorbemerkung</b> . . . . .	1
I. Marktwirtschaftliche Grundsätze . . . . .	1
II. Raitings 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
<b>A. Rechtsgrundlagen</b> . . . . .	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>B. Berechnungsgrundlagen</b> . . . . .	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
<b>C. Wertermittlungsverfahren . . . . .</b>	<b>373</b>
I. Bodenwertermittlung . . . . .	375
II. Vergleichswertverfahren . . . . .	441
III. Sachwertverfahren . . . . .	445
IV. Ertragswertverfahren . . . . .	449
V. Marktanpassung . . . . .	465
VI. Liquidationswertverfahren . . . . .	469
VII. Maklermethode (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
<b>D. Bewertung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau . . . . .</b>	<b>545</b>
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
<b>E. Erbbaurecht . . . . .</b>	<b>557</b>
I. Allgemeine Grundlagen . . . . .	559
II. Bodenwerte im Erbbaurecht . . . . .	581
III. Gebäudewerte im Erbbaurecht . . . . .	587

IV. Verkehrswert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grund-	600
stückes auf ökonomisch kapitalbildender Grundlage . . . . .	
V. Erbbaurechtsfälle . . . . .	605
VI. Darstellung des Wertermittlungsrechenprogramms Erbbaurecht . .	608
<b>F. Bewertung von Wohnungseigentum . . . . .</b>	<b>609</b>
I. Allgemeine Rechtsgrundsätze über das Wohnungseigentum . . .	610
II. Bewertungsmerkmale . . . . .	616
III. Wertermittlung . . . . .	620
IV. Darstellung des Wertermittlungsrechenprogramms	
Wohnungseigentum . . . . .	627
<b>G. Gehölze und Gartenanlagen in der Grundstückswertermittlung</b>	<b>629</b>
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 Verkehrs-	
wertes 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
<b>H. Besondere Bewertungseinflüsse durch Rechte und Belastungen</b>	<b>653</b>
I. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen – (Not-)Wegerecht;	
(Not-)Leitungsrecht . . . . .	657
II. Privatrechtliche Beschränkungen . . . . .	665
III. Enteignung . . . . .	681
IV. Sanierungsbewertung . . . . .	695
<b>I. Mietwertgutachten . . . . .</b>	<b>747</b>
I. Bewertungsrechtliche Bestimmungen und Zuordnungen . . . . .	748
II. Vergleichsmerkmale der Mietwertbildung . . . . .	752
III. Aufbau eines Gutachtens . . . . .	757
<b>J. Mathematische Formelsammlung . . . . .</b>	<b>771</b>
I. Übersicht aller Definitionen und Formeln . . . . .	772

## **Inhaltsverzeichnis**

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