

Inhalt

Vorwort	9
Auszug aus dem Urteil des Finanzgerichts München vom 12.11.2012 – AZ.: 7 K 1667/09.....	15
Gutachten zur Teilwertabschreibung	19
1. Sachverhalt und Aufgabenstellung	20
2. Lagemerkmale	25
3. Rechtliche Grundlagen	32
3.1 Grundbuch.....	32
3.2 Liegenschaftskataster	32
3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht	35
3.3.1 Planerische Grundlagen	35
3.3.2 Baurecht	35
4. Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	36
4.1 Grundstückszustand	36
4.2 Weitere Grundstücksmerkmale	38
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	38
4.2.2 Denkmalschutz	38
4.2.3 Lasten und Beschränkungen	38
4.2.4 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	38
4.2.5 Lage und Verkehrsanbindung	39
4.2.6 Weitere Merkmale	39
5. Entwicklungszustand	40
6. Verkehrs-/Marktwertermittlung	40
6.1 Bodenrichtwerte	41
6.2 Grundstückspreise 2000 bis 30.6.2004	42
6.3 Auswertung	44
6.3.1 Allgemeines	44
6.3.2 Ausscheiden von Kaufpreisen	45

6.3.3	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	47
6.3.4	Lokalisierung	51
6.3.5	Auswertung der Vergleichspreise	54
6.3.6	Kaufwerte aus der Statistik	58
6.3.7	Basiswert	60
6.4	Werteinstufung	62
6.4.1	Zusammenfassung der Wertmerkmale	62
6.4.2	Verkehrs-/Marktwert	64
6.5	Teilwert	66
7.	Voraussichtlich dauernde Wertminderung	67
7.1	Gesamtwirtschaftliche Lage	68
7.2	Statistisches Trendmodell	74
7.2.1	Ausgangsdaten	74
7.2.2	Entscheidungskriterien für das statistische Trendmodell	77
7.2.3	Das Berechnungsmodell	78
7.2.3.1	Ermittlung einer Trendfunktion	79
7.2.3.2	Berechnung der Trendmodelle der Kaufwerte und Vergleich mit 69 dem Trend	80
7.2.3.3	Feststellung der Abweichungen zum Trend	80
7.2.3.4	Darstellung der Trendfunktionen.....	80
7.2.4	Berechnung der Trendfunktion für den Landkreis F.	81
7.2.5	Ermittlung der Trendwerte und Vergleich mit den Kaufwerten – Landkreis F.	83
7.2.6	Berechnung der Trendfunktion für die kreisfreie Stadt J.	85
7.2.7	Ermittlung der Trendwerte und Vergleich mit den Kaufwerten – kreisfreie Stadt J.	87
7.3	Gleitender Durchschnitt.....	89
7.4	Überprüfung der angenommenen dauernden Wertminderung anhand von Kaufpreisen und Kaufwerten.....	92
7.4.1	Kaufpreise	92
7.4.2	Kaufwerte	99
8.	Beantwortung der Aufgabenstellung	103
8.1	Teilwert	103
8.2	Voraussichtlich dauernde Wertminderung	103

Anhang: Allgemeine Bewertungsgrundsätze und Hinweise,
Urheberrecht und Literaturverzeichnis 111

Anlage 1:	Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:10.000	n.b.
Anlage 2:	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1:5.000.....	n.b.
Anlagen 3.0 – 3.2:	Auszug aus dem xx.....	
Anlagen 4 – 4.3:	Teilauszug (anonymisiert) aus dem Grundbuch von H., Band 01, Blatt 0002	n.b.
Anlage 5:	Lageplan zum Schreiben der Gemeinde H. vom 19.4.2012.....	n.b.
Anlage 6:	Auszug aus dem xx in C.	n.b.
Anlagen 7 – 7.3:	Arbeitstabellen, Trendfunktionen und Abweichungsfaktoren für die abgeleiteten Kaufwerte zum 30.6. eines Jahres, Zeitraum 30.6.1990 bis 30.6.2004 für den Landkreis F. und die kreisfreie Stadt J.	n.b.
Anlagen 8 – 8.11:	Fotos Nr. 1 bis 24 vom Ortstermin	n.b.

Die Anlagen 1 bis 6 und 8 bis 8.11 sind der Veröffentlichung aus Datenschutzgründen nicht beigefügt (n.b.).

Anlagen:	Arbeitstabellen mit abgeleiteten Kaufwerten zum 30.6. eines Jahres	123
----------	---	-----