

Inhaltsübersicht

Vorbermerkung	1
A. Rechtsgrundlagen	11
B. Berechnungsgrundlagen	393
C. Wertermittlungsverfahren	523
D. Bewertung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau	705
E. Erbbaurecht	715
F. Wohnungseigentum und Bewertung	753
G. Gehölze und Gartenanlagen in der Grundstückswertermittlung	767
H. Besondere Bewertungseinflüsse durch Rechte und Belastungen	787
I. Mietwertgutachten	881
J. Mathematische Formelsammlung	899
K. Liegenschaftskataster	989
L. Integrierte Rechenprogramme (Erläuterungen zur CD-ROM) 	1025
Stichwortverzeichnis	1041

Inhaltsverzeichnis

Normenverzeichnis	XXIX
Literaturverzeichnis	XXXIII
Abkürzungen	XXXIX
Vorbemerkung	1
Der Sachverständige	1
I. Marktwirtschaftliche Grundsätze	1
II. Ratings der Immobilienbewertung	2
III. Der Sachverständige für die Immobilienwertermittlung	3
IV. Bewertungserfordernisse	4
V. Tätigkeit des Sachverständigen	5
VI. Schuldung der Leistung eines Sachverständigen	7
VII. Haftung des Sachverständigen	7
VIII. Verjährungsfristen für den Sachverständigen der Bewertung von Immobilien	8
IX. Verkehrswertdefinition nach BauGB und WertV	8
A. Rechtsgrundlagen	11
I. Rechte an Grundstücken nach BGB	13
II. Das Baugesetzbuch (BauGB)	29
III./1 – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	57
– mit der amtlichen Begründung BR-Drs 171/10	57
– versus memoriales der Wertermittlungsverordnung (WertV)	57
– ergänzt durch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR)	57
III./2 Richtlinien zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertlinien – BRW-RL)	201
III./3 Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinien – SW-RL)	221
III./4 Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinien – VW-RL)	291
III./5 Ertragwertrichtlinien – (z.Zt. der Drucklegung vom Verordnungsgeber, der Bundesregierung, noch nicht erarbeitet)	311
IV. Ergänzende Richtlinien (Wertermittlungsrichtlinien – WertR; Waldwertermittlungsrichtlinien – WaldR; Landwertermittlungs- Richtlinie – LandR)	313
V. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	315
VI. Bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bedingte Werteinflüsse	319
VII. Die einkommensteuerrechtlichen Gegebenheiten von Immobilien	327
VIII. Grundbuch	333
IX. Baulasten	373
X. Vertrag beim Grundstückskauf	381
XI. Grundzüge des Baurechts	385

Inhaltsverzeichnis

B. Berechnungsgrundlagen	393
I. Vorschriften	395
II. Gfz-Umrechnungskoeffizienten	415
III. Liegenschaftszins und Kapitalmarktzins	421
IV. Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktoren)	461
V. Abschreibung in der Gebäudewertermittlung	473
VI. Reparaturstau in der Gebäudewertermittlung	487
VII. Mieten, Mietbegriffe (Mietzins/Rohertrag/Nettokalmtmiete/Reinertrag/ Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten u.a. Mietgrundlagen), Pacht	495
VIII. Alterswertminderung von Gebäuden	505
IX. Gesamt- und Restnutzungsdauer	513
X. Normalherstellungskosten – NHK	517
XI. Preisindex für Bauwerke	519
XII. Umsatzsteuer	521
 C. Wertermittlungsverfahren	523
I. Bodenwertermittlung	525
II. Vergleichswertverfahren	577
III. Sachwertverfahren	581
IV./1 Ertragswertverfahren	587
IV./2 Reziprokes Ertragswertverfahren	595
IV./3 Ertragswert bei Staffelmieten	601
IV./4 Vervielfältiger Differenzwertverfahren	605
V. Marktanpassung	609
VI. Liquidationswertverfahren	613
VII. Maklermethode (Ertragsfaktor mit Hilfe von Mietmultiplikatoren)	617
VIII. Beleihungswertverfahren	621
IX. Gebäude-Versicherungsbewertung	653
X. Bewertung von Gewerbe- und Industrieobjekten	667
XI. Bewertung von Konversionsflächen	671
XII. Discounted-Cash-Flow-Method (DCF-Verfahren) – Renditeberechnung	675
XIII. Monte-Carlo-Methode (MCM)	703
 D. Bewertung von öffentlich geförderterem Wohnungsbau	705
I. Zweckbestimmung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus	705
II. Vorüberlegung zum Bewertungsinhalt aufgrund der Bindung der wertbeeinflussenden Rechte einer öffentlichen Förderung	706
III. Wirtschaftliche Daten zur Bewertung	706
IV. Bewertungsmodelle	707
V. Ergebnisgegenüberstellung und Zusammenfassung	714
 E. Erbbaurecht	715
I. Allgemeine Grundlagen	716
II. Bodenwerte im Erbbaurecht	732
III. Gebäudewerte im Erbbaurecht	736
IV. Verkehrswert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes auf ökonomisch kapitalbildender Grundlage	746
V. Erbbaurechtsfälle	749
VI. Darstellung des Wertermittlungsrechenprogramms Erbbaurecht	752

F. Bewertung von Wohnungseigentum	753
I. Allgemeine Rechtsgrundsätze über das Wohnungseigentum	753
II. Bewertungsmerkmale	758
III. Wertermittlung	761
IV. Darstellung des Wertermittlungsrechenprogramms Wohneigentum	766
G. Gehölze und Gartenanlagen in der Grundstückswertermittlung	767
I. Grundsätzliche und rechtliche Anmerkungen	767
II. Bildliche Darstellung der Entwicklung und der Standzeit eines Baumes	770
III. Annahme von Zeiträumen der biologischen und wirtschaftlichen Standzeit eines Baumes	770
IV. Grundsätze des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes von Gehölzen	774
V. Herstellungskosten	775
VI. Zinssatz in der Gehölzwertermittlung	775
VII. Laufende Kosten	778
VIII. Sonstige wertbeeinflussende Umstände – Wertminderung	779
IX. Berechnungsbeispiele zur Wertermittlung von Solitär-Gehölzen	780
H. Besondere Bewertungseinflüsse durch Rechte und Belastungen	787
I. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen – (Not-)Wegerecht; (Not-)Leitungsrecht	791
II. Privatrechtliche Beschränkungen	797
– Überbau	797
– Nießbrauch und Wohnungsrecht	803
– Leerstand	808
III. Enteignung	809
IV. Sanierungsbewertung	821
– Modell Niedersachsen	830
– Zielbaummethode	868
I. Mietwertgutachten	881
I. Bewertungsrechtliche Bestimmungen und Zuordnungen	882
II. Vergleichsmerkmale der Mietwertbildung	885
III. Aufbau eines Gutachtens	888
J. Mathematische Formelsammlung	899
I. Übersicht aller Definitionen und Formeln	900
II. Mathematische Symbole	904
II a. Mathematische Benennungen	905
II b. Mathematische Rundungen	909
III. Formeln und Berechnungen	910
K. Liegenschaftskataster	989
L. Integrierte Rechenprogramme (Erläuterungen zur CD-ROM) 	1025
Stichwortverzeichnis	1041