Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**Bewertungsansätze der ImmoWertV – Synopse zur WertV**	1
1.1	**Änderungen zur WertV**	1
2	**Bewerten und Handeln im Überblick**	27
2.1	**Wichtige Fachbegriffe**	27
2.1.1	Objektivität	27
2.1.2	Wert	28
2.1.3	Objekt	28
2.1.4	Erkenntnis	28
2.1.5	Subjekt	29
2.1.6	Common Sense	30
2.1.7	Fach- und Sachkunde	30
2.1.8	Intersubjektivität	31
2.1.9	Aggregationsverbot	31
2.1.10	Ermessensspielraum	32
2.2	**„Richtige" Vorgehensweise**	33
2.2.1	Ortstermin und Inaugenscheinnahme	33
2.2.2	Vorbereitung des Ortstermins	34
2.2.3	Durchführung des Ortstermins	36
2.2.4	Offenlegung der Quellen im Gutachten	36
2.2.5	Mündliches Gutachten	37
2.2.6	Zeugenvernehmung durch den Sachverständigen	38
2.2.7	„Sachverständiger Zeuge"	40
2.2.8	Beteiligung von Hilfskräften	41
2.3	**„Richtiges" Bewertungsverfahren**	41
2.4	**Normierte Bewertungsverfahren**	43
2.4.1	Vergleichswertverfahren	43
2.4.2	Ertragswertverfahren	43
2.4.3	Sachwertverfahren	45
2.4.4	Discounted-Cash-Flow(DCF)-Verfahren	48
2.5	**Nichtnormierte Bewertungsverfahren**	49
2.5.1	Residualwertverfahren	49
2.5.2	Monte-Carlo(MC)-Verfahren	52
2.6	**Sachgerechte Eingangsdaten**	56

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1020605359

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

		Seite
2.7	**Notwendige Inhalte eines Verkehrswertgutachtens**	57
2.7.1	Allgemeine Angaben	57
2.7.2	Beschreibung der Lage	59
2.7.3	Darstellung der Nutzungsmerkmale	60
2.7.4	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	63
2.7.5	Wertermittlung mit abschließendem Verkehrswert	73
2.7.6	Abschließende Erklärung	73
2.7.7	Anlagen	73
3	**Geschichte der Wertermittlung**	75
3.1	**Entstehung der Wertlehre im vorchristlichen Altertum**	75
3.2	**Entwicklung des gemeinen Rechts**	75
3.2.1	Entwicklung	75
3.2.2	Kanonisches Recht	76
3.2.3	Örtliches Gewohnheitsrecht	77
3.3	**Zurückdrängung des gemeinen Rechts**	77
3.4	**Werte in Kriegszeiten**	78
3.5	**Entwicklung des Grundsteuerrechts im 20. Jahrhundert**	79
3.6	**Beginn der Demokratisierung: BGB, BauGB und die Werte**	82
3.6.1	BGB	82
3.6.2	BauGB	83
3.6.3	Gutachterausschüsse	83
3.7	**Entwicklung der Wertermittlungslehre seit dem Zweiten Weltkrieg**	84
3.7.1	Nachwirkendes Phänomen „Ross/Brachmann“	84
3.7.2	1950er-Jahre	84
3.7.3	Und 50 Jahre danach?	85
3.7.4	„Ur-WertV“	86
4	**Praktische Anwendung der ImmoWertV**	87
4.1	**§ 1 Anwendungsbereich der ImmoWertV**	89
4.1.1	Praxis	89
4.2	**§ 2 Grundlagen der Wertermittlung**	96
4.2.1	Praxis	97
4.3	**§ 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse**	98
4.3.1	Praxis	99
4.4	**§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**	103
4.4.1	Praxis	103

		Seite
4.5	**§ 5 Entwicklungszustand**	120
4.5.1	Praxis	121
4.6	**§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale**	139
4.6.1	Praxis	139
4.7	**§ 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**	156
4.7.1	Praxis	157
4.8	**§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts**	162
4.8.1	Praxis	163
4.9	**§ 9 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten: Grundlagen der Ermittlung**	169
4.9.1	Kommentierung	169
4.10	**§ 10 Bodenrichtwerte**	170
4.10.1	Kommentierung	170
4.11	**§ 11 Indexreihen**	172
4.11.1	Praxis	172
4.12	**§ 12 Umrechnungskoeffizienten**	172
4.12.1	Kommentierung	173
4.13	**§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**	173
4.13.1	Praxis	173
4.14	**§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze**	174
4.14.1	Kommentierung	174
4.15	**§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts**	178
4.15.1	Praxis	178
4.16	**§ 16 Ermittlung des Bodenwerts**	184
4.16.1	Kommentierung	185
4.17	**§ 17 Ermittlung des Ertragswerts**	200
4.17.1	Praxis	200
4.18	**§ 18 Reinertrag, Rohertrag**	205
4.18.1	Praxis	205
4.19	**§ 19 Bewirtschaftungskosten**	210
4.19.1	Kommentierung	211
4.20	**§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung**	218
4.20.1	Praxis	218
4.21	**§ 21 Ermittlung des Sachwerts**	226
4.21.1	Praxis	226
4.22	**§ 22 Herstellungskosten**	251
4.22.1	Praxis	252

Seite

4.23 § 23 Alterswertminderung ... 254
4.23.1 Kommentierung ... 254

5 Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung ... 255
5.1 Grundsätze bei der Wertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken ... 255
5.2 Tabellarische Übersicht über Rechte und Belastungen ... 255
5.2.1 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privatrechtlicher Art ... 255
5.2.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen öffentlich-rechtlicher Art ... 257
5.3 Erbbaurecht ... 258
5.3.1 Grundlagen ... 258
5.3.2 Gesetzliche und vertragliche Vereinbarungen ... 260
5.3.3 Besichtigungsrecht des Grundstückseigentümers ... 261
5.3.4 Errichtung und Instandhaltung eines Bauwerks ... 261
5.3.5 Verwendung des Bauwerks ... 262
5.3.6 Wiederaufbau eines Bauwerks ... 262
5.3.7 Heimfall ... 262
5.3.8 Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten ... 264
5.3.9 Verkaufs- und Kaufzwangklausel ... 264
5.3.10 Rangstelle des Erbbaurechts ... 264
5.3.11 Erbbauzins ... 265
5.3.12 Heimfallanspruch beim Erbbauzins ... 267
5.3.13 Beendigung des Erbbaurechts ... 267
5.3.14 Bewertung von Erbbaurechten ... 268
5.4 Nießbrauch ... 277
5.4.1 Einführung ... 277
5.4.2 Bewertung von Nießbräuchen ... 280
5.5 Grunddienstbarkeiten ... 283
5.5.1 Einführung ... 283
5.5.2 Bewertung von Grunddienstbarkeiten ... 285
5.5.3 Arten von Grunddienstbarkeiten ... 285
5.6 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten ... 292
5.6.1 Einführung ... 292
5.6.2 Arten von Dienstbarkeiten ... 293
5.7 Reallasten ... 296
5.8 Leibgedinge ... 300

Seite

6 Sonderimmobilien und Sonderwege der Grundstückswertermittlung ... 301
6.1 Einführung ... 301
6.2 Kommunale Einrichtungen ... 301
6.2.1 Bewertung von Straßen, Wegen, Plätzen ... 301
6.2.2 Bewertung von Ingenieurbauwerken und sonstigen Bauwerken, nicht in den NHK erfasst ... 307
6.3 Kirchliche Einrichtungen ... 313
6.3.1 Bewertung von Kirchen ... 313

7 Anlagen ... 317
7.1 Auf- und Abzinsung ... 317
7.2 Vervielfältiger ... 321
7.3 Lineare Wertminderung ... 325

Stichwortverzeichnis ... 331