

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	XI
1. Kapitel Einführung	1
I. Die ImmoWertV als Standard der Verkehrswertermittlung	1
II. Verkehrswert (Marktwert), Informationsmöglichkeiten	1
III. Wertermittlung	3
IV. Ziel	4
V. Sachverständ und Marktkenntnis	4
2. Kapitel Daten, Gutachterausschüsse	7
I. Abgeleitete Daten	7
II. Gutachterausschüsse	8
3. Kapitel Wertermittlungsrecht und Wertermittlungsrichtlinien	11
I. Wertermittlungsrecht	11
II. Baugesetzbuch und Immobilienwertermittlungsverordnung	11
III. Rechtsverordnungen der Länder (§ 199 Abs. 2 BauGB)	12
IV. Bewertungsgesetz	12
V. Wertermittlungsrichtlinien	12
4. Kapitel Überblick über die Regelungen der ImmoWertV	15
5. Kapitel Verfahrenswahl und Verfahrensschritte	19
6. Kapitel Wertermittlungsverfahren	21
I. Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)	21
1. Grundlage Vergleichspreise	22
2. Grundlage: Bodenrichtwerte bzw. Vergleichsfaktoren	23
3. Unterstützung durch Anlagen zur Vergleichswert-Richtlinie	24
II. Bestimmungen zum Bodenwert	25
III. Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV)	25
1. Allgemeines Ertragswertverfahren	26
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren	29
3. Periodisches Ertragswertverfahren	31
4. Unterstützung durch Richtlinien	33
5. Kritische Punkte des Ertragswertverfahrens	34
IV. Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV)	35
1. Grundsätze	35
2. Unterstützung durch die Sachwert-Richtlinie	37
3. Kritische Punkte des Sachwertverfahrens	39
V. Entsprechende Anwendung auf andere Wertermittlungsgegenstände	40
1. Teilflächen und Bestandteile	40
2. Erbbaurechte	41
3. Wohnungs- und Teileigentum	42
7. Kapitel Ergänzende Wertermittlungsverfahren	45
I. Verfahren bei fehlendem Markt	45
1. Grundstücke des Gemeinbedarfs	45
2. Persönliche Rechte	45
II. Verfahren bei fehlenden Daten	45
III. Bedeutung der Verfahrensbeispiele der WertR 2006	47

Inhalt

8. Kapitel	Daten für die Wertermittlung	49
I.	Daten des örtlichen Gutachterausschusses	49
II.	Daten von Gutachterausschüssen mit vergleichbaren Märkten	50
III.	Daten aus anderen Quellen	50
IV.	Allgemeine Informationen und Zusammenstellungen	50
V.	Folgen der Datenlage	50
9. Kapitel	Praktische Wertermittlung	51
I.	Vorbemerkung	51
II.	Prüfung der Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit	51
III.	Bestimmung des Wertermittlungsgegenstands	52
IV.	Bestimmung des Wertermittlungsstichtags	52
V.	Ermittlung des maßgeblichen Grundstückszustands	53
1.	Unterlagen, Erhebungen, Auskünfte	53
2.	Ableitung der Zustandsmerkmale	54
3.	Ermittlung des Entwicklungszustands (§ 5)	54
4.	Beachtung von Entwicklungseinflüssen (§ 4 Abs. 3)	56
a)	Absehbare anderweitige Nutzungen	56
b)	Entwicklungsbeeinträchtigende Vornutzungen	56
c)	Städtebauliche Missstände und Funktionsverluste	56
d)	Dauerhafte öffentliche Zweckbestimmungen	57
e)	Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien	57
f)	Naturschutzrechtlich genutzte Ausgleichsflächen und Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen	58
5.	Ableitung der Grundstücksmerkmale (§ 6)	58
a)	Rechtliche Gegebenheiten	58
b)	Abgabenrechtlicher Zustand	60
c)	Lagemerkmale	61
d)	Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt	61
e)	Bodenbeschaffenheit	62
f)	Erhebungen zu den baulichen und sonstigen Anlagen	62
g)	Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen	62
h)	Erträge	63
i)	Kostenbelastungen bei Erbbaurechten, Wohnungs- und Teileigentum	63
VI.	Anwendungsbereiche der Wertermittlungsverfahren	64
VII.	Prüfung der Datenlage	65
VIII.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	66
IX.	Berechnung	66
X.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	68
1.	Wirtschaftliche Überalterung	69
2.	Vom Üblichen erheblich abweichender Unterhaltungszu- stand	70
3.	Baumängel oder Bauschäden	70
4.	Besondere Ertragsverhältnisse	71
5.	Freilegungskosten	71
6.	Bodenverunreinigungen	71
7.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	72
8.	Getrennt zu beurteilende Teilflächen	73
9.	Abgabenrechtlicher Zustand	73

10.	Denkmalschutz	74
11.	Zustandsmerkmale ohne besonderen Werteneinfluss	74
XI.	Plausibilitätsprüfung	74
XII.	Beschreibung der Zustandsmerkmale und Begründung der Wertermittlung	75
XIII.	Beispiele für einfache und besondere Wertermittlungen	75
	1. Nutzung veröffentlichter Daten (§ 9 ff.)	75
	2. Besondere Wertermittlungen.	77
10. Kapitel	Praktische Wertermittlungsüberprüfung	81
	I. Prüfung der Ausgangssituation	81
	II. Prüfung der Wertermittlung	83
	III. Entsprechende Anwendungen	86
	1. Wohnungs- und Teileigentum	87
	2. Erbbaurechte	87
	IV. Wertermittlungen in Sondergebieten oder aus besonderem Anlass	87
	1. Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	87
	2. Entschädigungs-Wertermittlungen	87
	V. Sonderverfahren nach § 1 Abs. 2 Satz 2	88
	VI. ImmoWertV als Grundsatzregelung, Begründungen.	88
11. Kapitel	Grundlage der steuerlichen Bewertung	89
	I. Daten nach ImmoWertV für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz	89
	II. Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG)	92
	III. Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung (AfA, § 7 Abs. 4 bis 5a EStG)	92
	IV. Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen (§§ 68, 176 BewG)	94
12. Kapitel	Ergänzungen	95
	I. Ergänzende Verordnungen	95
	II. Ergänzende Erläuterungen	95
	III. Ergänzende Tabellenwerke (Internetzugriff)	96
	1. Baupreisindex des Statistischen Bundesamts	96
	2. Leibrentenbarwertfaktoren des Statistischen Bundesamts	97
	3. Verdienstindizes für Erbbauzinsberechnungen	101
	4. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts	102
Anhang		
1.	ImmoWertV	103
	Anlage 1: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung	111
	Anlage 2: Barwertfaktoren für die Abzinsung	115
2.	Vergleichswertrichtlinie	119
	Anlage 1: Umrechnungskoeffizienten – WGFZ bei MFH-Grundstücken	128
	Anlage 2: Umrechnungskoeffizienten – Grundstücksgröße EFH-/ZFH-Grundstücke	129
	Anlage 3: Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	130
	Anlage 4: Wesentliche Modellparameter für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren	131

Inhalt

Anlage 5: Beispielrechnungen zur Bodenwertermittlung	131
3. Bodenrichtwertrichtlinie	134
Anlage 1: Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale .	137
Anlage 2: Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten	140
4. Ertragswertrichtlinie	145
Anlage 1: Modellwerte für Bewirtschaftungskosten	155
Anlage 2: Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	157
Anlage 3: Beispielrechnungen zu den Verfahrensvarianten	158
5. Sachwertrichtlinie	162
Anlage 1: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	173
Anlage 2: Beschreibung der Gebäudestandards	185
Anlage 3: Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	206
Anlage 4: Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen	207
Anlage 5: Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	212
6. Wertermittlungsrichtlinien 2006 Zweiter Teil	213
Anlage 12: Beispielrechnungen Verkehrswert des Erbbaurechts .	230
Anlage 13: Beispielrechnungen Verkehrswert des Erbbaugrundstücks	231
Anlage 14: Beispielrechnungen Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	232
Anlage 15: Beispielrechnungen Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks	233
Anlage 16: Beispielrechnung Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts für den Berechtigten	233
Anlage 17: Beispielrechnung Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Grundstücks	234
Anlage 18: Beispielrechnungen Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs für die Berechtigte	235
Anlage 19: Beispielrechnungen Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Grundstücks	236
Anlage 20: Beispielrechnungen Zeitlich unbefristetes Wegerecht .	238
Anlage 21: Beispielrechnungen Leitungsrecht	238
Anlage 22: Beispielrechnung Überbau	239
7. Baugesetzbuch (BauGB) – Auszug –: §§ 192 bis 199	240
8. Bewertungsgesetz (BewG) – Auszug –: §§ 176 bis 198	244
9. Abgrenzung des Grundvermögens von Betriebsvorrichtungen (Erlass zu § 176 BewG)	251
Stichwortverzeichnis	273