

Inhalt

	Vorwort	5
1	Grundlagen der Gutachtenerstellung	9
1.1	Aufgabenbereiche eines Sachverständigen	9
1.2	Unterlagen und Auskünfte	10
1.3	Der Besichtigungstermin	19
1.4	Der strukturelle Aufbau eines Gutachtens	19
1.5	Die Honorierung	20
2	Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	21
	Abschnitt 1 – Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze	22
	Abschnitt 2 – Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten	38
	Abschnitt 3 – Wertermittlungsverfahren	47
	Unterabschnitt 1 – Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung	47
	Unterabschnitt 2 – Ertragswertverfahren	52
	Unterabschnitt 3 – Sachwertverfahren	58
	Abschnitt 4 – Schlussvorschrift	61
3	Die 3 Wertermittlungsverfahren	63
3.1	Das Vergleichswertverfahren	63
3.2	Das Ertragswertverfahren	70
3.2.1	Das allgemeine Ertragswertverfahren	72
3.2.2	Das vereinfachte Ertragswertverfahren	77
3.2.3	Das periodische Ertragswertverfahren	78
3.3	Das Sachwertverfahren	80
4	Rechte und Belastungen von Grundstücken und Gebäuden	89
4.1	Das Wohnungsrecht	90
4.2	Das Nießbrauchsrecht	94
4.3	Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	98
4.4	Das Notwegerecht	100
4.5	Der Überbau	101
4.6	Die Reallast	102
4.7	Die Baulast	102
4.8	Das Erbbaurecht	102

5	Anhang	105
5.1	Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und die Abzinsung	106
5.1.1	Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV mit Zwischenwerten)	106
5.1.2	Barwertfaktoren für die Abzinsung (Anlage 2 zu § 20 der ImmoWertV mit Zwischenwerten)	112
5.2	Baupreisindizes	118
5.3	Auszüge aus dem Baugesetzbuch	120
5.3.1	§§ 29 bis 38 (Planungsrecht)	120
5.3.2	§§ 136 bis 156 (Sanierungsrecht)	124
5.3.3	§§ 172 bis 177 (Erhaltungssatzungsrecht)	131
5.3.4	§§ 192 bis 199 (Wertermittlung)	134
5.4	Abkürzungsverzeichnis	136
5.5	Literaturverzeichnis – Normen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	137
5.6	Stichwortverzeichnis	138