

# Inhalt

<b>Vorwort</b> . . . . .	5
<b>1 Grundlagen der Gutachtenerstellung</b> . . . . .	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
<b>2 Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</b> . . . . .	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
<b>3 Die 3 Wertermittlungsverfahren</b> . . . . .	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
<b>4 Rechte und Belastungen von Grundstücken und Gebäuden</b> . . . . .	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

<b>5</b>	<b>Anhang</b>	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