

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
Teil 1	Allgemeines	23
Teil 2	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	45
Teil 3	Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren	57
Teil 4	Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	70
Teil 5	Schlussvorschriften	81
3	Die 3 Wertermittlungsverfahren	83
3.1	Das Vergleichswertverfahren	83
3.2	Das Ertragswertverfahren	90
3.2.1	Das allgemeine Ertragswertverfahren	92
3.2.2	Das vereinfachte Ertragswertverfahren	97
3.2.3	Das periodische Ertragswertverfahren	98
3.3	Das Sachwertverfahren	100
4	Rechte und Belastungen von Grundstücken und Gebäuden	109
4.1	Das Wohnungsrecht	110
4.2	Das Nießbrauchsrecht	114
4.3	Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	118
4.4	Das Notwegerecht	120
4.5	Der Überbau	121
4.6	Die Reallast	122
4.7	Die Baulast	122
4.8	Das Erbbaurecht	122
4.8.1	Das Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht	123
4.8.2	Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts	124
4.8.3	Das Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück	125
4.8.4	Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks	126

5	Anhang	127
5.1	Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und die Abzinsung	128
5.1.1	Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.....	128
5.1.2	Barwertfaktoren für die Abzinsung	134
5.2	Baupreisindizes.....	140
5.3	Auszüge aus dem Baugesetzbuch.....	142
5.3.1	§§ 29 bis 38 (Planungsrecht)	142
5.3.2	§§ 136 bis 156 (Sanierungsrecht).....	146
5.3.3	§§ 172 bis 177 (Erhaltungssatzungsrecht).....	153
5.3.4	§§ 192 bis 199 (Wertermittlung)	156
5.4	Abkürzungsverzeichnis	158
5.5	Literaturverzeichnis – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	159
5.6	Stichwortverzeichnis	160