

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Normenverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
Vorbemerkung	1
A. Rechtsgrundlagen	5
B. Berechnungsgrundlagen	181
C. Wertermittlungsverfahren	293
D. Bewertung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau	405
E. Erbbaurecht und Bewertung	417
F. Wohnungseigentum und Bewertung	455
G. Gehölze und Gartenanlagen in der Grundstückswertermittlung	469
H. Besondere Bewertungseinflüsse von Rechten und Belastungen	493
I. Mietwertgutachten	579
J. Mathematische Formelsammlung	603
Stichwortverzeichnis	691

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
A. Rechtsgrundlagen	5
I. Rechte an Grundstücken nach BGB	7
II. Das Baugesetzbuch (BauGB)	17
III. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)	27
IV. Ergänzende Richtlinien (Wertermittlungsrichtlinien – Wert 91; Waldwertermittlungsrichtlinien – WaldR; Landwertermittlungsrichtlinie 1978 – LandR 78)	95
V. Baunutzungsverordnung (BauNV)	97
VI. Bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bedingte Werteinflüsse	101
VII. Die einkommensteuerrechtlichen Gegebenheiten von Immobilien	111
VIII. Grundbuch	117
IX. Baulasten	157
X. Vertrag beim Grundstückskauf	167
XI. Grundzüge des Baurechts	171
B. Berechnungsgrundlagen	181
I. Vorschriften	183
II. Gfz-Umrechnungskoeffizienten	201
III. Liegenschaftszins und Kapitalmarktzins	205
IV. Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktoren)	241
V. Abschreibung in der Gebäudewertermittlung	247
VI. Reparaturstau in der Gebäudewertermittlung	261
VII. Mieten, Mietbegriffe (Mietzins/Rohertrag/Nettokalmtmiete/Reinertrag/Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten u.a. Mietgrundlagen)	271
VIII. Alterswertminderung von Gebäuden	279
IX. Restnutzungsdauer	287

Inhaltsverzeichnis

X. Raummeterpreis	289
XI. Preisindex für Bauwerke	291
C. Wertermittlungsverfahren	293
I. Bodenwertermittlung	295
II. Vergleichswertverfahren	345
III. Sachwertverfahren	349
IV. Ertragswertverfahren	353
V. Marktanpassung	365
VI. Liquidationswertverfahren	369
VII. Maklermethode (Ertragsfaktor mit Hilfe von Mietmultiplikatoren) . .	373
VIII. Beleihungswertverfahren	379
IX. Gebäudeversicherungsbewertung	383
X. Bewertung von Gewerbe- und Industrieobjekten	399
XI. Bewertung von Konversionsflächen	403
D. Bewertung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau	405
I. Zweckbestimmung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus	405
II. Vorüberlegung zum Bewertungsinhalt auf Grund der Bindung der Wert beeinflussenden Rechte einer öffentlichen Förderung	406
III. Wirtschaftliche Daten zur Bewertung	407
IV. Bewertungsmodelle	408
V. Ergebnisgegenüberstellung und Zusammenfassung	415
E. Erbbaurecht	417
I. Allgemeine Grundlagen	417
II. Bodenwerte im Erbbaurecht	433
III. Gebäudewerte im Erbbaurecht	437
IV. Verkehrswert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes auf ökonomisch kapitalbildender Grundlage	449
F. Bewertung von Wohnungseigentum	455
I. Allgemeine Rechtsgrundsätze über das Wohnungseigentum	455

Inhaltsverzeichnis

II. Bewertungsmerkmale	461
III. Wertermittlung	465
G. Gehölze und Gartenanlagen in der Grundstückswertermittlung	469
I. Grundsätzliche und rechtliche Anmerkungen	469
II. Bildliche Darstellung der Entwicklung und der Standzeit eines Baumes	473
III. Annahme von Zeiträumen der biologischen und wirtschaftlichen Standzeit eines Baumes	475
IV. Grundsätze des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes von Gehölzen	479
V. Herstellungskosten	481
VI. Laufende Kosten	483
VII. Sonstige wertbeeinflussende Umstände – Wertminderung –	485
VIII. Berechnungsbeispiele zur Wertermittlung von Solitär-Gehölzen	487
H. Besondere Bewertungseinflüsse von Rechten und Belastungen	493
I. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen – (Not)Wegerecht; (Not) Leitungsrecht	495
II. Privat-rechtliche Beschränkung	501
III. Enteignung	515
IV. Sanierungsbewertung	529
I. Mietwertgutachten	579
I. Bewertungsrechtliche Bestimmungen und Zuordnungen	579
II. Vergleichsmerkmale der Mietwertbildung	585
III. Aufbau eines Gutachtens	591
J. Mathematische Formelsammlung	603
I. Übersicht aller Definitionen und Formeln	604
II. Mathematische Symbole und Benennungen	611
III. Formeln und Berechnungen	617
Stichwortverzeichnis	691