

## 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

<b>Vorbemerkung</b> . . . . .	1
<b>A. Rechtsgrundlagen</b> . . . . .	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; Landwertermittlungs- Richtlinie 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>B. Berechnungsgrundlagen</b> . . . . .	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/Rohrertrag/Nettokaltmiete/Reiner- trag/Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten u. a. Mietgrundlagen) .	271
VIII. Alterswertminderung von Gebäuden . . . . .	279
IX. Restnutzungsdauer . . . . .	287

## Inhaltsverzeichnis

X. Raummeterpreis . . . . .	289
XI. Preisindex für Bauwerke . . . . .	291
<b>C. Wertermittlungsverfahren . . . . .</b>	<b>293</b>
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
<b>D. Bewertung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau . . . . .</b>	<b>405</b>
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
<b>E. Erbbaurecht . . . . .</b>	<b>417</b>
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
<b>F. Bewertung von Wohnungseigentum . . . . .</b>	<b>455</b>
I. Allgemeine Rechtsgrundsätze über das Wohnungseigentum . . . . .	455

II. Bewertungsmerkmale . . . . .	461
III. Wertermittlung . . . . .	465
<b>G. Gehölze und Gartenanlagen in der Grundstückswertermittlung . .</b>	<b>469</b>
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
<b>H. Besondere Bewertungseinflüsse von Rechten und Belastungen . .</b>	<b>493</b>
I. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen – (Not)Wegerecht; (Not) Leitungsrecht . . . . .	495
II. Privat-rechtliche Beschränkung . . . . .	501
III. Enteignung . . . . .	515
IV. Sanierungsbewertung . . . . .	529
<b>I. Mietwertgutachten . . . . .</b>	<b>579</b>
I. Bewertungsrechtliche Bestimmungen und Zuordnungen . . . . .	579
II. Vergleichsmerkmale der Mietwertbildung . . . . .	585
III. Aufbau eines Gutachtens . . . . .	591
<b>J. Mathematische Formelsammlung . . . . .</b>	<b>603</b>
I. Übersicht aller Definitionen und Formeln . . . . .	604
II. Mathematische Symbole und Benennungen . . . . .	611
III. Formeln und Berechnungen . . . . .	617
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>691</b>