

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort.....	5
Abkürzungsverzeichnis	11
Schriftumshinweise	23
I Einführung.....	25
II Verzeichnis aller für die Wertermittlung relevanten Rechtsgrundlagen	109
III Gesetzliche Grundlagen	
1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV).....	137
Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigtabelle).....	146
Anlage 2 zu § 20 ImmoWertV: Barwertfaktoren für die Abzinsung	150
2. Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswert- ermittlungsverordnung – BelWertV)	155
Anlage 1 zu § 11 Abs. 2 BelWertV: Bandbreiten für Bewirtschaftungs- kosten	169
Anlage 2 zu § 12 Abs. 2 BelWertV: Nutzungsdauer baulicher Anlagen	170
Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 BelWertV: Bandbreiten für Kapitalisierungs- zinssätze.....	170
3. Auszug aus dem Bewertungsgesetz – BewG (§§ 176 bis 198 BewG)	171
Anlage 22 zum BewG: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	181
Anlage 23 zum BewG: Pauschalierte Bewirtschaftungskosten.....	182
Anlage 24 zum BewG: Regelherstellungskosten 2007 (RHK 2007).....	183
Anlage 25 zum BewG: Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum	199
4. Auszug aus dem Baugesetzbuch – BauGB (§§ 192 bis 199 BauGB).....	201
5. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).....	205
6. Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz – JVEG.....	207
7. Muster – Sachverständigenverordnung (SVO)	223

IV Ergänzende Richtlinien

1	Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WERTR 2006)	233
Anlage 1	Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert) – <i>nicht abgedruckt</i>	
Anlage 2	Wertermittlung bebauter Grundstücke – <i>nicht abgedruckt</i>	
Anlage 3	Übliche Bewirtschaftungskosten – <i>weggefallen und ersetzt durch Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie</i>	
Anlage 4	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer – <i>weggefallen und ersetzt durch Anlage 2 der Sachwertrichtlinie</i>	
Anlage 5	Vervielfältigtabelle – <i>weggefallen: entspricht Anlage 1 ImmoWertv</i>	
Anlage 6	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) – <i>weggefallen und ersetzt durch Ziff. 4.1.1.4 der Sachwertrichtlinie</i>	
Anlage 7	Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – <i>weggefallen und ersetzt durch Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie)</i>	
Anlage 8	Alterswertminderung – <i>weggefallen und nachrichtlich abgedruckt</i>	
Anlage 9a	Diskontierungsfaktor (Abzinsungsfaktor) – <i>weggefallen: entspricht Anlage 1 ImmoWertV</i>	
Anlage 9b	Abschreibungsdivisor <i>weggefallen und ersetzt durch die Ertragswertrichtlinie</i>	
Anlage 10	Muster-Erbbaurechtsvertrag für Wohnzwecke	273
Anlage 11	Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ:GFZ) – <i>weggefallen und ersetzt durch Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie</i>	
Anlage 12	Verkehrswert des Erbbaurechts	282
Anlage 13	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks	284
Anlage 14	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	285
Anlage 15	Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks	287
Anlage 16	Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts für den Berechtigten	289
Anlage 17	Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Grundstücks	291
Anlage 18	Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs für die Berechtigte	293
Anlage 19	Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Grundstücks	295
Anlage 20	Zeitlich unbefristetes Wegerecht	297
Anlage 21	Leitungsrecht	298
Anlage 22	Überbau	299

2	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)	301
Anlage 1	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken?	311
Anlage 2	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken?	313
Anlage 3	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen?	315
Anlage 4	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren?	316
Anlage 5	Beispielsrechnung zu Nummer 9	317
3	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)	321
Anlage 1	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten	333
Anlage 2	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und Angaben zur Stichprobe und Auswertung	336
Anlage 3	Beispielrechnungen	337
4	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)	343
Anlage 1	Normalherstellungskosten 2010	356
Anlage 2	Beschreibung der Gebäudestandards	365
Anlage 3	Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	391
Anlage 4	Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen	392
Anlage 5	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	398
5	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)	399
Anlage 1	Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	404
Anlage 2	Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten	407
Anlage 3	Schnittstellenbeschreibung für ein Bodenrichtwertinformationssystem im CSV-Format	410
6	Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000)	417
Anlage 1:	Alterswertfaktoren	426
Anlage 2:	Kapitalisierungsfaktoren	427

7	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78)	429
	Anlage 1: § 254 BGB; Nummern 29 bis 33 der „Zufahrten-Richtlinien“ des Bundesministers für Verkehr	440
	Anlage 2: Richtwerte zur Ermittlung der Entschädigung bei Abschneidungen und Durchschneidungen von Acker- und Grünlandflächen (LandR 78 Nr. 3.2)	443
	Anlage 3: Richtwerte zur Ermittlung der Entschädigung von Umwegen bei Acker- und Grünland (LandR 78 Nr. 3.3)	457
8	Hinweise zur Ermittlung der Entschädigungen für die Beeinträchtigungen von gemeinschaftlichen Jagdbezirken (JagdH 01)	465
	Anlage: Kapitalisierungsfaktoren.....	470
9	Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteil von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) (- Ziergehölzhinweise 2000 – ZierH 2000 -)	471
V	Arbeitshilfen	
1.	DIN 276: Kosten im Hochbau (Juni 1993)	483
2.	DIN 277 / 2005.02: Grundflächen und Rauminhalt.....	499
3.	Richtlinie der gif zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).....	509
4.	Richtlinie der gif zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W).....	523
5.	Richtlinie der gif zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel (MF/V) ..	539