

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefes	7
1 Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	8
1.1 Rechtsgrundlagen	8
1.1.1 Träger der Maßnahmen	8
1.1.2 Wertermittlungsanlässe	8
1.2 Bodenordnungsmaßnahmen	9
1.2.1 Umlegung	10
1.2.2 Vereinfachte Umlegung	18
1.2.3 Werteeinfluss der Maßnahmen	20
1.3 Sanierungsmaßnahmen	21
1.3.1 Sanierungszweck und -verfahren	21
1.3.2 Wertermittlung im Rahmen der Sanierung	24
1.3.3 Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung	30
1.4 Entwicklungsmaßnahmen	32
1.4.1 Rechtliche Entwicklung	33
1.4.2 Entwicklungszweck und -verfahren	33
1.4.3 Wertermittlung im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen	36
1.4.4 Besonderheiten des Entwicklungsverfahrens	36
1.4.5 Anpassungsgebiete gemäß § 170 BauGB	38
1.4.6 Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung	39
1.5 Stadtumbau, Soziale Stadt	39
1.5.1 Stadtumbaumaßnahmen	39
1.5.1.1 Formelle Anforderungen	40
1.5.1.2 Inhaltliche Anforderungen	40
1.5.1.3 Auswirkungen	41
1.5.2 Stadtumbauvertrag	41
1.5.3 Maßnahmen der „Sozialen Stadt“	41
1.6 Aufgaben	43
2 Verträge zu städtebaulichen Maßnahmen	45
2.1 Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	45
2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	47
2.3 Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB)	49
2.4 Werteeinflüsse	50
2.5 Aufgaben	51

3	Enteignungs-/Entschädigungsrecht	52
3.1	Rechtsgrundlagen und Begriffe	52
3.1.1	Enteignungsrecht	52
3.1.2	Enteignung	53
3.1.3	Enteignungsgleicher Eingriff	54
3.1.4	Enteignender Eingriff	54
3.2	Entschädigung	55
3.2.1	Entschädigungsgrundsätze	55
3.2.2	Entschädigung für Rechtsverlust	55
3.2.3	Entschädigung für Vermögensnachteile	56
3.2.4	Anrechnung von Vermögensvorteilen	56
3.2.5	Abgrenzung Entschädigung/Schadensersatz	57
3.2.6	Wertermittlungstichtag	57
3.3	Beispielhafte Entschädigungsanlässe	58
3.3.1	Veränderungssperre	58
3.3.2	Ausübung des Vorkaufsrechts	59
3.3.3	Planungsschäden	59
3.4	Bewertungsprinzipien und -methoden	59
3.4.1	Teilflächenentzug	59
3.4.2	Differenzwertmethode	59
3.4.3	Verschiebemethode	60
3.4.4	Pauschalierte Anteilsbewertung	61
3.4.5	Nutzwertanalytische Ansätze	61
3.4.6	Auswirkung von Entschädigungsvorgängen	63
3.5	Aufgaben	64
4	Planungsschäden	65
4.1	Ursachen für Planungsschäden	65
4.2	Planungsschäden	66
4.2.1	Die 7-Jahres-Frist	68
4.3	Gegenstand der Entschädigung	71
4.4	Entstehung und Grenzen des Entschädigungsanspruches	72
4.5	Hinweise zur Wertsituation bei Planungsschäden	72
4.6	Aufgaben	73
5	Denkmalschutz	75
5.1	Unterschutzstellung	75
5.2	Bewertungseinflüsse	77
5.2.1	Grundsätzliches	77
5.2.2	(Wert-) Vorteile aus Denkmalschutz	78
5.2.3	(Wert-) Nachteile aus Denkmalschutz	79
5.2.4	Bewertung von denkmalgeschützten Objekten	82
5.3	Aufgaben	90

6	Landwirtschaftliche Objekte, Waldflächen	91
6.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	91
6.1.1	Baulandentwicklungsstufen	91
6.1.2	Reine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	93
6.1.3	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	93
6.1.4	Bewertungshinweise	94
6.2	Landwirtschaftliche Grundstücke	95
6.2.1	Besondere Bewertungsgrundsätze (LandR)	95
6.3	Waldflächen	97
6.3.1	Besondere Bewertungsgrundsätze (WaldR 2000)	97
6.4	Aufgaben	99
7	Immobilienbezogene Abschreibungsvorschriften und -sätze	100
7.1	Einführung	100
7.2	Steuerliche Abschreibungssätze	101
7.2.1	Allgemeines zur Absetzung für Abnutzung (AfA)	102
7.2.2	Absetzungen für Abnutzung (AfA – § 7 EStG)	103
7.2.3	Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 7 h EStG)	107
7.2.4	Absetzung bei Baudenkmalen (§ 7 i EStG)	108
7.2.5	Absetzung für Wohnungen mit Sozialbindung (§ 7 k EStG)	109
7.2.6	Absetzung von Erhaltungsaufwand	109
7.2.7	Sonderabschreibung Ost	110
7.2.8	Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzungen (§ 7 Abs. 1 Satz 7, Abs. 4 Satz 3 EStG)	112
7.2.9	Teilwertabschreibung (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 EStG)	112
7.2.10	Sonderausgabenabzug bei Gebäuden, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden	112
7.2.11	Eigenheimzulage	113
7.2.12	Bewertungsaspekte	114
7.3	Alterswertminderungskonzepte in der Wertermittlung	115
7.3.1	Grundgedanken der Alterswertminderung	115
7.3.2	Lineare Alterswertminderung	116
7.3.3	Alterswertminderung nach Ross	116
7.3.4	Parabelförmige Alterswertminderung	117
7.3.5	Alterswertminderung nach Vogels	118
7.4	Gebäuderestwert bei „antiken“ Bauten	120
7.5	Aufgaben	122
8	Objektsanierung	123
8.1	Bewertungsansätze	123
8.1.1	Baumängel- und Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf	123
8.1.2	Werteinfluss gemäß Bauanteilstabellen	124
8.1.3	Kostenansatz versus Zeitwert bei der Alterswertminderung	126

8.2	Durchgreifende Modernisierung	127
8.2.1	Abgrenzung Instandsetzung/Modernisierung	127
8.2.2	Veränderung der Restnutzungsdauer	128
8.3	Merkantiler Minderwert	129
8.4	Werteinflüsse	129
8.5	Aufgaben	132
9	Immobilienbezogene Vorschriften zum sozialen Wohnungsbau	133
9.1	Grundlagen der Wohnungsbauförderung	134
9.2	Ziel und Zweck der sozialen Wohnraumförderung	135
9.2.1	Überblick zur sozialen Wohnraumförderung	135
9.2.2	Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung	136
9.2.3	Begründung und Sicherung von Bindungen	139
9.2.4	Sonstige Förderungen	141
9.2.5	Werteinfluss aus der Miethöhenbegrenzung	141
9.3	Wohnungsbauförderung nach dem II. Wohnungsbaugesetz	142
9.3.1	Zweites Wohnungsbaugesetz	143
9.3.2	Erster Förderweg	143
9.3.3	Zweiter Förderweg	145
9.3.4	Dritter Förderweg	146
9.3.5	Weiterreichende Regelungen im Dritten Förderweg	147
9.3.6	Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	148
9.3.7	Kostenmiete, Vergleichsmiete	148
9.3.8	Zeitraum der Eigenschaft „öffentlich gefördert“, Nachwirkungsfrist	149
9.3.9	Belegungsbindung, Wohnungsbesetzungsrecht	150
9.4	Bewertungen im Zusammenhang mit einer Wohnraumförderung	151
9.4.1	Informationen zu Wohnraumförderungsmaßnahmen	151
9.4.2	Bewertungsverfahren	153
9.4.3	Bewertungshinweise	163
9.5	Aufgaben	164
10	Lösungen der Aufgaben	165
	Literaturverzeichnis	183
	Gesetze, Richtlinien, Verordnungen	187
	Stichwortverzeichnis	189
	Abbildungsverzeichnis	192