
Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur achten Auflage	11
Vorwort zur ersten Auflage	13
1 Beschaffung der notwendigen Informationen	15
1.1 Grundsätzliches zur Wertermittlung	15
1.2 Der erste Schritt: Einsicht nehmen in das Grundbuch	17
1.3 Informationen über ein eventuelles Erbbaurecht	19
1.4 Wohnungs- und Teileigentum	20
1.5 Weitere wichtige Informationen	22
1.5.1 Nachbarrechtliche Beschränkungen	22
1.5.2 Planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten	22
1.5.3 Baulasten	23
1.5.4 Öffentlich-rechtliche Abgaben	23
1.5.5 Das Liegenschaftskataster	23
1.5.6 Altlasten	24
1.5.7 Baugrundverhältnisse	24
1.5.8 Erhaltungssatzung	24
1.5.9 Behördliche Genehmigungen überprüfen	24
1.5.10 Denkmalschutz	25
1.5.11 Geeignete Karten	25
1.5.12 Immissionsbelastung	25
1.5.13 Rund um die Miete	25
1.5.14 Wohn- und Nutzfläche	26
1.5.15 Kosten und Preisindizes	26
2 Das Gutachten: Aufbau und Anforderungen	27
2.1 Formulargutachten	28
2.2 Frei erstellte Gutachten	28
2.3 Einsatz von Wertermittlungssoftware	29
2.4 Aufbau des Gutachtens	29
2.5 Anforderungen an ein Gutachten	30

3	Ermittlung des Bodenwerts	37
3.1	Bestimmung des Bodenwerts unter Zuhilfenahme geeigneter Bodenrichtwerte	39
3.2	Ermittlung des Bodenwerts in sechs Schritten	41
3.2.1	Die eigenen wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks klären	42
3.2.2	Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss einholen	42
3.2.3	Auf den Wertermittlungsstichtag umrechnen	43
3.2.4	Die (wertrelevante) Geschossflächenzahl umrechnen	44
3.2.5	Bodenwert bzw. Verkehrswert ermitteln	51
3.3	Das Residualwertverfahren	51
4	Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke	55
4.1	Das Vergleichswertverfahren	56
4.2	Das hedonische Verfahren	63
4.2.1	Hedonische Theorie	64
4.2.2	Hedonisches Modell	65
4.2.3	Statistische Methoden	68
4.2.4	Hedonische Schätzgleichung und deren Interpretation	71
4.2.5	Anwendungsbereiche, Herausforderungen und Grenzen	73
4.3	Das Ertragswertverfahren	75
4.3.1	Der Bodenwert	79
4.3.2	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	80
4.3.3	Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	100
4.3.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer	104
4.3.5	Ermittlung des Vervielfältigers	114
4.3.6	Ermittlung des Ertragswerts bzw. Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks	115
4.4	Sonderfälle und erweiterte Ertragswertverfahren	118
4.4.1	Sonderfall: Vereinfachtes Ertragswertverfahren bei langer Restnutzungsdauer	118
4.4.2	Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen (§ 30 ImmoWertV)	120
4.4.3	Das Core-and-Top-Slice-Verfahren	125
4.4.4	Das Term-and-Reversion-Verfahren	125
4.4.5	Das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF)	126
4.4.6	Das dynamische Residualwertverfahren zur Bewertung komplexer Immobilienprojekte	128
4.5	Das Sachwertverfahren	130
4.5.1	Ermittlung des Bodenwerts	133
4.5.2	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen	133
4.5.3	Ermittlung der Herstellungskosten der Außenanlagen	162
4.5.4	Alterswertminderung	162
4.5.5	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks	165
4.5.6	Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks	166

5	Kontrollen und Analysen	173
5.1	Sensitivitätsanalysen	173
5.2	Plausibilitätskontrollen	176
5.2.1	Ertragsfaktoren	177
5.2.2	Gebäundefaktoren	179
5.2.3	Plausibilitätskontrolle für Einfamilienhäuser	181
6	Formeln und Hilfsmittel	183
6.1	Ertragsvervielfältiger	183
6.2	Aufzinsen: Berechnung des Endbetrags	183
6.3	Diskontierung (Abzinsung)	184
6.4	Alterswertminderung	185
6.5	Kalkulationshilfe zum Sachwertverfahren	186
6.6	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren (allgemeines Ertragswertverfahren)	187
6.7	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen ..	188
6.8	Kalkulationshilfe zum Residualwertverfahren	188
6.9	Hilfsmittel zur Bestimmung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ...	189
7	Die relevanten gesetzlichen Normen und Regelungen	191
7.1	Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Überblick	191
7.2	Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung	192
8	Anhang	195
8.1	Anlage 1: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	196
8.2	Anlage 2: ImmoWertA	218
8.3	Anlage 3: Beispielgutachten	277
	Abkürzungsverzeichnis	297
	Stichwortverzeichnis	299
	Die Autoren	303

