

Schnellübersicht

Gesamtinhaltsübersicht	7
So schätzen Sie professionell	13
1 Was Sie <i>vorher</i> wissen sollten. . .	15
2 Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung	37
3 Vergleichswertverfahren	43
4 Ertragswertverfahren.	57
5 Sachwertverfahren	97
6 Die besten Profi-Tricks	209
Literaturhinweise	221
Stichwortverzeichnis	222

Gesamtinhaltsübersicht

So schätzen Sie professionell	13
1 Was Sie vorher wissen sollten	15
1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar	16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis	17
3. Das ist der Verkehrswert!	18
4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren	20
5. Was alles zum Grundstück gehört	22
6. Verschaffen Sie sich den Überblick:	
Kaufpreise sammeln	23
So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreis-Sammlung ..	26
7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten	27
Kosten des Gutachtens	28
So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe	
der Schätzung	32
Genaue Werte selbst berechnen	34
Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar!	35
2 Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung ...	37
1. Diese Bewertungsmethoden	
müssen Sie unterscheiden!	38
2. Wann welche Methode geeignet ist	39
3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst.	41
4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten	42

Gesamtinhaltsübersicht

3 Vergleichswertverfahren	43
1. So ermitteln Sie den Vergleichswert	44
2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken	45
3. Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken	46
4. Typische Grundstücksarten für das Vergleichswertverfahren	49
5. Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen	50
6. Berechnungsmethode	52
Bei unbebauten Grundstücken	52
Bei bebauten Grundstücken	53
 4 Ertragswertverfahren	 57
1. Die Hausmakler-Formel	58
2. Professionelles Ertragswertverfahren	60
3. So ermitteln Sie den Bodenwert	61
4. So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen	61
5. Das Ertragswertverfahren auf einen Blick	62
6. Diese Begriffe müssen Sie kennen!	64
Jahresrohertrag	64
„Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen	67
Bewirtschaftungskosten	68
Verwaltungskosten	72
Betriebskosten	73

Instandhaltungskosten.	75
Schönheitsreparaturen.	78
Mietausfallwagnis	78
7. So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts.	79
8. Wichtig! Liegenschaftszinssatz.	80
9. Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren	84
So bestimmen Sie den Vervielfältiger	90
10. Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren	93
11. Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken	94
12. So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen	96
5 Sachwertverfahren	97
1. Das sollten Sie wissen!	99
2. So berechnen Sie den Bodenwert.	100
Bodenrichtwert	100
3. So passen Sie den Bodenrichtwert an.	102
Geschossflächenzahl	104
Umrechnungsfaktoren.	105
Berechnung der Umrechnungskoeffizienten.	109
Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl	109
Erschließung	112
Weitere wertbeeinflussende Merkmale	112
Grundstücke im Außenbereich.	113
Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten.	113

Gesamtinhaltsübersicht

Fläche des Grundstücks	115
Gutachterausschuss richtig nutzen	116
Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses	116
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses	117
Gutachten durch den Gutachterausschuss	117
Beispielhafte Gebührenberechnung	118
Datenquelle des Gutachterausschusses	118
Die optimale Fundgrube für Gutachter	119
4. Gebäudewert ermitteln	120
Verkehrswert – in vier Schritten	120
Normalherstellungswert für bauliche Anlagen – in drei Schritten	120
5. Das Sachwertverfahren auf einen Blick	121
6. Korrekturfaktoren richtig anwenden	123
Basisjahre sicher auswählen	123
7. Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen	125
Allgemeine Bauformen	125
So bestimmen Sie die Ausstattung	127
Ausstattungsmerkmale für häufig vorkommende Gebäude	129
Regionale Korrekturfaktoren	133
Auf den Raummeterpreis kommt es an!	134
8. Basisjahre sind entscheidend	135
Preisbasis festlegen	135
Unterschiedliche Basisjahre	137
Vor- und Nachteile der Basisjahre	138

9. Bauformen unterscheiden!	140
Kubikmeter	140
Ausstattung.	140
Bauform und Bauart	141
Zeitgruppen.	141
Preisspannen richtig ausnutzen	142
10. Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen	144
11. Preisindex für Gebäude	181
Preisindizes für den Neubau von Nichtwohn- gebäuden und sonstigen Bauwerken	183
Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden	185
Preisindizes für Einfamiliengebäude in vorgefertigter und konventioneller Bauart	188
12. Baunebenkosten nicht vergessen	191
13. So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum	194
Berechnung des Architekten	195
Alter Gutachtertrick	196
So jonglieren Sie sicher mit der DIN 277	197
14. Lebensdauer von Gebäuden	199
Baumängel und Bauschäden mindern den Wert.	201
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	202
15. Preise für Außenanlagen	202
Umrechnung der ursprünglichen Herstellungskosten	203
Wertminderung wegen Alters	204

Gesamtinhaltsübersicht

Lebensdauer für Außenanlagen	205
Pauschale Wertermittlung	206
16. Sonstige Anlagen	206
17. Beispielhafte Berechnungsmethode	207
6 Die besten Profi-Tricks	209
1. Baukosten-Hochrechnung	210
2. Erfolgreich Daten beschaffen	213
Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie	214
Einsicht in die Bauakte	214
Einsicht in die Einheitswertakte	215
3. So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel.	218
Kauf einer Immobilie	220
Literaturhinweise	221
Stichwortverzeichnis	222