

## Schnellübersicht

<b>So schätzen Sie professionell</b>	<b>13</b>	
<b>Was Sie vorher wissen sollten</b>	<b>15</b>	<b>I</b>
<b>Methoden der Wertermittlung</b>	<b>33</b>	<b>II</b>
<b>Vergleichswertverfahren</b>	<b>39</b>	<b>III</b>
<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>51</b>	<b>IV</b>
<b>Sachwertverfahren</b>	<b>89</b>	<b>V</b>
<b>Sachwertrichtlinie</b>	<b>199</b>	<b>VI</b>
<b>Weitere Hinweise</b>	<b>255</b>	<b>VII</b>
<b>Literaturhinweise</b>	<b>285</b>	<b>VIII</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>286</b>	<b>IX</b>

# Gesamtinhaltsübersicht

So schätzen Sie professionell .....	13
<b>I. Was Sie <i>vorher</i> wissen sollten</b> .....	15
1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar .....	16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis .....	16
3. Das ist der Verkehrswert! .....	17
4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren .....	18
5. Was alles zum Grundstück gehört .....	20
6. Verschaffen Sie sich den Überblick .....	21
6.1 Kaufpreise sammeln .....	21
6.2 So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreissammlung .....	23
7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten .....	24
7.1 Kosten des Gutachtens .....	25
7.2 So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung ...	28
7.3 Genaue Werte selbst berechnen .....	30
7.4 Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar! .....	30
7.5 Vorsichtshalber eine kleine Warnung .....	31
<b>II. Methoden der Wertermittlung</b> .....	33
1. Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden! ...	34
2. Wann welche Methode geeignet ist .....	35
3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst .....	37
4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten .....	37
4.1 Rundungstabelle .....	38
<b>III. Vergleichswertverfahren</b> .....	39
1. So ermitteln Sie den Vergleichswert .....	40
2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken .....	40
3. Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken .....	42

## Gesamtinhaltsübersicht

4. Typische Grundstücksarten für das Vergleichswertverfahren .....	44
5. Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen .....	44
6. Berechnungsmethode .....	46
6.1 Bei unbebauten Grundstücken .....	46
6.2 Bei bebauten Grundstücken .....	48
6.3 Ableitung aus Vergleichspreisen .....	48
6.4 Ableitung aus Vergleichsfaktoren .....	49
<b>IV. Ertragswertverfahren .....</b>	<b>51</b>
1. Die Hausmakler-Formel .....	52
2. Aktuelle Ertragswertverfahren .....	54
3. Allgemeines Ertragswertverfahren .....	55
3.1 So ermitteln Sie den Bodenwert .....	55
3.2 So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen .....	55
3.3 Das allgemeine Ertragswertverfahren auf einen Blick .....	56
4. Vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	58
4.1 Gegenüberstellung .....	60
5. DCF-Verfahren .....	61
6. Diese Begriffe müssen Sie kennen! .....	62
6.1 Jährlicher Rohertrag .....	62
6.2 Der Rohertrag muss marktüblich sein .....	64
6.3 „Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen .....	64
6.4 Bewirtschaftungskosten .....	65
6.5 Verwaltungskosten .....	69
6.6 Betriebskosten .....	69
6.7 Instandhaltungskosten .....	71
6.8 Mietausfallwagnis .....	72
7. So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts .....	73
8. Wichtig! Liegenschaftszinssatz .....	74
8.1 Bedeutung und Berechnung .....	74
8.2 Definition des Liegenschaftszinssatzes .....	75

9. Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren .....	77
10. So bestimmen Sie den Vervielfältiger .....	83
10.1 Kürzere Restnutzungsdauer .....	84
10.2 Längere Restnutzungsdauer .....	84
10.3 Ermäßigungen und Erhöhungen des Ertragswerts .....	85
11. Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren .....	85
12. Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken .....	87
13. So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen .....	88
<b>V. Sachwertverfahren .....</b>	<b>89</b>
1. Die „Sache“ steht im Vordergrund .....	92
2. So berechnen Sie den Bodenwert .....	94
2.2 Bodenrichtwert .....	94
3. So passen Sie den Bodenrichtwert an .....	96
3.1 Geschossflächenzahl .....	97
3.2 Berechnung der Umrechnungskoeffizienten .....	103
3.3 Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl .....	103
3.4 Erschließung .....	105
3.5 Weitere wertbeeinflussende Merkmale .....	106
3.6 Grundstücke im Außenbereich .....	106
3.7 Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten .....	107
3.8 Fläche des Grundstücks .....	108
3.9 Gutachterausschuss richtig nutzen .....	108
3.10 Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses .....	109
3.11 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses .....	109
3.12 Gutachten durch den Gutachterausschuss .....	110
3.13 Beispielhafte Gebührenberechnung .....	111
3.14 Datenquelle des Gutachterausschusses .....	111
3.15 Die optimale Fundgrube für Gutachter .....	111

## Gesamtinhaltsübersicht

4. Gebäudewert ermitteln .....	112
4.1 Definition der Normalherstellungskosten 2000 .....	113
4.2 Verkehrswert – in vier Schritten .....	114
4.3 Normalherstellungskosten 2000 für bauliche Anlagen – in drei Schritten .....	114
5. Das „klassische“ Sachwertverfahren auf einen Blick .....	115
6. Sachwertfaktoren richtig anwenden .....	116
7. Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen 2006 .....	117
7.1 Allgemeine Bauformen 2006 .....	117
7.2 So bestimmen Sie die Ausstattung (2006) .....	119
7.3 Ausstattungsmerkmale für häufig vorkommende Gebäude .....	121
7.4 Auf die Kosten pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche kommt es an! .....	125
7.5 Allgemeine Erfahrungssätze nutzen .....	126
8. Basisjahre sind wichtig .....	126
8.1 Erster Schritt: Basisjahr .....	126
8.2 Zweiter Schritt: Index .....	126
9. Brutto-Grundfläche richtig ermitteln (2006) .....	128
9.1 Bauformen unterscheiden .....	128
9.2 Kubikmeter .....	128
9.3 Ausstattung .....	129
9.4 Bauform und Bauart .....	129
9.5 Zeitgruppen .....	130
9.6 Preisspannen richtig ausnutzen .....	130
9.7 Ermittlung der Brutto-Grundfläche .....	131
9.8 Berechnung der Brutto-Grundfläche (2006) im Einzelnen .....	132
9.9 Beispiel zur Berechnung der Brutto-Grundfläche .....	132
10. Tabelle Normalherstellungskosten – mit Gebäudetypen .....	136

11. Preisindex für Gebäude .....	173
11.1 Umrechnung der Normalherstellungskosten 2000 .....	173
11.2 Baupreisindizes Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden absolute Werte einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100 .....	174
11.3 Umrechnung bei Wohngebäuden .....	179
11.4 Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden und sonstigen Bauwerken .....	181
12. Baunebenkosten nicht vergessen .....	183
13. So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum .....	186
13.1 Berechnung des Architekten .....	187
13.2 Alter Gutachtertrick .....	187
13.3 Aktueller „Trick“ .....	188
13.4 So jonglieren Sie sicher mit der DIN 277 .....	189
14. Lebensdauer von Gebäuden .....	190
14.1 Lineare Wertminderung .....	192
14.2 Wertminderung nach Ross .....	196
14.3 Baumängel und Bauschäden mindern den Wert .....	196
14.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	197
15. Preise für Außenanlagen .....	197
15.1 Erfassen von Außenanlagen .....	197
15.2 Pauschale Wertermittlung .....	197
16. Sonstige Anlagen .....	198
<b>VI. Sachwertrichtlinie .....</b>	<b>199</b>
1. Aktualisierungsphase .....	200
2. Wesentliche Änderungen durch die Sachwertrichtlinie .....	200
2.1 Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 .....	200
2.2 Berechnungsschema .....	201
2.3 Marktanpassung – Sachwertfaktoren .....	202

## Gesamtinhaltsübersicht

3. Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors .....	203
4. Lineare Alterswertminderung .....	205
5. Gesamtnutzungsdauer .....	205
6. Normalherstellungskosten 2010 .....	206
7. Tabelle der Normalherstellungskosten 2010 .....	208
8. Beschreibung der Gebäudestandards .....	220
8.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche .....	251
8.2 Baukostenindex .....	253
9. Kritik an der Sachwertrichtlinie .....	254
<b>VII. Weitere Hinweise .....</b>	<b>255</b>
1. Baukosten-Hochrechnung .....	256
2. Erfolgreich Daten beschaffen .....	259
2.1 Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie .....	260
2.2 Einsicht in die Bauakte .....	260
3. So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel .....	261
3.1 Verkauf einer Immobilie .....	261
3.2 Kauf einer Immobilie .....	263
4. Wortlaut der Immobilienwertermittlungs- verordnung .....	263
<b>VIII. Literaturhinweise .....</b>	<b>285</b>
<b>IX. Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>287</b>