

Schnellübersicht

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

Gesamtinhaltsübersicht

So schätzen Sie professionell	13
I. Was Sie vorher wissen sollten	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
II. Methoden der Wertermittlung	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
III. Vergleichswertverfahren	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
IV. Ertragswertverfahren	51
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
 V. Sachwertverfahren		89
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

Gesamtinhaltsübersicht

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
VI. Sachwertrichtlinie	199
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
VII. Weitere Hinweise	255
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 Immobilienwertermittlungsverordnung	263
VIII. Literaturhinweise	285
IX. Stichwortverzeichnis	287