

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur achten Auflage .....	11
Vorwort zur ersten Auflage .....	13
<b>1      Beschaffung der notwendigen Informationen .....</b>	<b>15</b>
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    Baulisten .....	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
<b>2      Das Gutachten: Aufbau und Anforderungen .....</b>	<b>27</b>
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

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

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