

# 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 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
<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</b>	<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	<b>37</b>
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
<b>4</b>	<b>Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke</b>	<b>55</b>
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

<b>5</b>	<b>Kontrollen und Analysen .....</b>	<b>173</b>
5.1	Sensitivitätsanalysen .....	173
5.2	Plausibilitätskontrollen .....	176
5.2.1	Ertragsfaktoren .....	177
5.2.2	Gebäudedefaktoren .....	179
5.2.3	Plausibilitätskontrolle für Einfamilienhäuser .....	181
<b>6</b>	<b>Formeln und Hilfsmittel .....</b>	<b>183</b>
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
<b>7</b>	<b>Die relevanten gesetzlichen Normen und Regelungen .....</b>	<b>191</b>
7.1	Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Überblick .....	191
7.2	Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung .....	192
<b>8</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>195</b>
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