

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	11
<b>1 Verkehrswertermittlung</b> .....	13
<b>1.1 Allgemeines</b> .....	13
1.1.1 Der Verkehrswert .....	13
1.1.2 Bewertungsgegenstand .....	13
1.1.3 Wert und Preis .....	14
1.1.4 Bewertungsanlässe .....	14
<b>1.2 Auftraggeber</b> .....	15
<b>1.3 Wertermittlungsverfahren und Objektzuordnung</b> .....	16
<b>1.4 Entwicklungslinien am Immobilienmarkt</b> .....	16
<b>1.5 Marktbeobachtung</b> .....	18
<b>2 Gesetze und Verordnungen</b> .....	21
<b>3 Sachverständigenwesen</b> .....	25
<b>3.1 Die Gutachterausschüsse</b> .....	25
<b>3.2 Der „Sachverständige“</b> .....	30
3.2.1 Privates Sachverständigenwesen .....	30
3.2.2 Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige ..	39
3.2.3 Einige kritische Anmerkungen .....	42
<b>3.3 Die praktische Tätigkeit</b> .....	43
3.3.1 Außendarstellung des Sachverständigen .....	43
3.3.2 Regionales Betätigungsgebiet .....	45
3.3.3 Parallele Maklertätigkeit des Sachverständigen .....	46
<b>4 Die Wertermittlungsverfahren im Überblick</b> .....	48
<b>4.1 Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren</b> .....	48
<b>4.2 Vergleichswertverfahren</b> .....	49
<b>4.3 Ertragswertverfahren</b> .....	50
<b>4.4 Sachwertverfahren</b> .....	53

4.5	Kritische Betrachtung der normierten Verfahren . . . . .	54
4.6	Grundsatz der Modellkonformität . . . . .	57
<b>5</b>	<b>Die Wertermittlungsverfahren im Einzelnen . . . . .</b>	<b>59</b>
5.1	Vergleichswertverfahren . . . . .	59
5.1.1	Zur Bedeutung des Vergleichswertverfahrens . . . . .	59
5.1.2	Probleme bei der Durchführung des Vergleichswertverfahrens . . . . .	59
5.1.3	Aufgaben des Sachverständigen . . . . .	61
5.1.4	Mathematisch-statistische Verfahren . . . . .	62
5.1.5	Allgemeiner Verfahrensablauf des Vergleichswertverfahrens . . . . .	63
5.1.6	Zeitliche Anpassung (Indexierung) . . . . .	63
5.1.7	Vergleichsfaktoren . . . . .	69
5.1.8	Bodenwertermittlung . . . . .	71
5.1.9	Bodenrichtwerte . . . . .	74
5.1.10	Modellkonformität bei der Bodenwertermittlung . . . . .	77
5.2	Ertragswertverfahren . . . . .	78
5.2.1	Grundsätzliches . . . . .	78
5.2.2	Modellannahmen im Ertragswertverfahren . . . . .	79
5.2.3	Verrechnungsweise im Ertragswertverfahren . . . . .	80
5.2.4	Verfahrensbeschreibung für das Ertragswertverfahren . . . . .	80
5.2.5	Dynamische und statische Betrachtung . . . . .	83
5.2.6	Liegenschaftszinssatz . . . . .	87
5.3	Sachwertverfahren . . . . .	95
5.3.1	Zur Bedeutung des Sachwertverfahrens . . . . .	95
5.3.2	Verfahrensbeschreibung . . . . .	96
5.3.3	Flächenbezüge bei der Sachwertermittlung . . . . .	98
5.3.4	Kritik am Sachwertverfahren . . . . .	99
5.3.5	Brutto-Grundfläche (BGF) als Berechnungsbasis . . . . .	101
5.3.6	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) . . . . .	103
5.3.7	Berücksichtigung von Modernisierungen . . . . .	106
5.3.8	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (SW-RL) . . . . .	111
5.3.9	Alterswertminderung . . . . .	112
5.3.10	Gebäudealter und fiktives Baujahr . . . . .	113
5.3.11	Eine kritische Würdigung der aktuell möglichen Marktanpassung (Sachwertfaktoren) . . . . .	114

<b>6 Fazit .....</b>	119
<b>Fachliteratur .....</b>	121
<b>Seminaranbieter .....</b>	123
<b>Über die Autoren .....</b>	125
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	127
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	128
<b>Formelverzeichnis .....</b>	129
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	131