

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	11
<b>1 Verkehrswertermittlung</b> .....	13
1.1 Allgemeines .....	13
1.1.1 Der Verkehrswert .....	13
1.1.2 Bewertungsgegenstand .....	13
1.1.3 Wert und Preis .....	14
1.1.4 Bewertungsanlässe .....	14
1.2 Auftraggeber .....	15
1.3 Wertermittlungsverfahren und Objektzuordnung .....	16
1.4 Entwicklungslinien am Immobilienmarkt .....	16
1.5 Marktbeobachtung .....	18
<b>2 Gesetze und Verordnungen</b> .....	21
<b>3 Sachverständigenwesen</b> .....	25
3.1 Die Gutachterausschüsse .....	25
3.2 Der „Sachverständige“ .....	30
3.2.1 Privates Sachverständigenwesen .....	30
3.2.2 Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige ..	39
3.2.3 Einige kritische Anmerkungen .....	42
3.3 Die praktische Tätigkeit .....	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
4.1 Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren .....	48
4.2 Vergleichswertverfahren .....	49
4.3 Ertragswertverfahren .....	50
4.4 Sachwertverfahren .....	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 Vergleichswert- verfahrens .....	59
5.1.3	Aufgaben des Sachverständigen .....	61
5.1.4	Mathematisch-statistische Verfahren .....	62
5.1.5	Allgemeiner Verfahrensablauf des Vergleichswert- verfahrens .....	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</b>	<b>Fazit</b>	<b>119</b>
	<b>Fachliteratur</b>	<b>121</b>
	<b>Seminaranbieter</b>	<b>123</b>
	<b>Über die Autoren</b>	<b>125</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>127</b>
	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>128</b>
	<b>Formelverzeichnis</b>	<b>129</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>131</b>