

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur fünften Auflage	11
Vorwort	13
1 Beschaffung der notwendigen Informationen	15
1.1 Grundsätzliches zur Wertermittlung	15
1.2 Der erste Schritt: Einsicht nehmen in das Grundbuch	18
1.3 Informationen über ein eventuelles Erbbaurecht	20
1.4 Wohnungs- und Teileigentum	21
1.5 Weitere wichtige Informationen	24
1.5.1 Nachbarrechtliche Beschränkungen	24
1.5.2 Planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten	24
1.5.3 Baulasten	24
1.5.4 Öffentlich-rechtliche Abgaben	25
1.5.5 Das Liegenschaftskataster	25
1.5.6 Altlasten	25
1.5.7 Baugrundverhältnisse	26
1.5.8 Erhaltungssatzung	26
1.5.9 Behördliche Genehmigungen überprüfen	26
1.5.10 Denkmalschutz	26
1.5.11 Geeignete Karten	27
1.5.12 Immissionsbelastung	27
1.5.13 Rund um die Miete	27
1.5.14 Wohn- und Nutzfläche	28
1.5.15 Kosten und Preisindizes	28
2 Das Gutachten: Aufbau und Anforderungen	29
2.1 Formulargutachten	30
2.2 Frei erstellte Gutachten	31
2.3 Einsatz von Wertermittlungssoftware	31
2.4 Aufbau des Gutachtens	32
2.5 Anforderungen an ein Gutachten	33

3	Ermittlung des Bodenwerts	41
3.1	Bestimmung des Bodenwerts unter Zuhilfenahme geeigneter Bodenrichtwerte	43
3.2	Ermittlung des Bodenwerts in sechs Schritten	45
3.2.1	Die eigenen wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks klären	46
3.2.2	Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss einholen	46
3.2.3	Auf den Wertermittlungsstichtag umrechnen	47
3.2.4	Die Geschossflächenzahl umrechnen	48
3.2.5	Weitere mögliche Schritte	52
3.2.6	Bodenwert bzw. Verkehrswert ermitteln	59
3.3	Das Residualwertverfahren	59
4	Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke	61
4.1	Das Vergleichswertverfahren	62
4.2	Das Ertragswertverfahren	67
4.2.1	Der Bodenwert	79
4.2.2	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	80
4.2.3	Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	101
4.2.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer	105
4.2.5	Ermittlung des Vervielfältigers	117
4.2.6	Ermittlung des Ertragswerts bzw. Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks	117
4.3	Das Sachwertverfahren	121
4.3.1	Ermittlung des Bodenwerts	124
4.3.2	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen	125
4.3.2.1	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	127
4.3.2.2	Die Normalherstellungskosten 2010	131
4.3.2.3	Bestimmung des Gebäudestandards	141
4.3.2.4	Berücksichtigung der Umsatzsteuer und der Baunebenkosten	147
4.3.2.5	Korrekturfaktoren	147
4.3.2.6	Baupreisindex – Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	149
4.3.3	Ermittlung der Herstellungskosten der Außenanlagen	152
4.3.4	Alterswertminderung	153
4.3.5	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks	156
4.3.6	Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks	157
5	Kontrollen und Analysen	165
5.1	Sensitivitätsanalysen	166
5.2	Plausibilitätskontrollen	169
5.2.1	Ertragsfaktoren	170
5.2.2	Gebäudefaktoren	172
5.2.3	Plausibilitätskontrolle für Einfamilienhäuser	174

6	Formeln und Hilfsmittel	175
6.1	Ertragsvervielfältiger	175
6.2	Aufzinsen: Berechnung des Endbetrags	176
6.3	Diskontierung (Abzinsung)	176
6.4	Alterswertminderung	178
6.5	Kalkulationshilfe zum Sachwertverfahren	179
6.6	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren (allgemeines Ertragswertverfahren)	180
6.7	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen	181
6.8	Kalkulationshilfe zum Residualwertverfahren	182
6.9	Hilfsmittel zur Bestimmung des ortsspezifischen Liegenschaftszinssatzes	183
7	Die relevanten gesetzlichen Normen und Regelungen	185
7.1	Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Überblick	186
7.2	Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung	187
8	Anhang	189
8.1	Anlage 1: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	190
8.2	Anlage 2: Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie, SW-RL)	220
8.3	Anlage 3: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)	292
8.4	Anlage 4: Beispielgutachten	339
	Abkürzungsverzeichnis	371
	Stichwortverzeichnis	373