

# Inhaltsverzeichnis

<b>Geleitwort</b> .....	V	
<b>Vorwort</b> .....	IX	
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	XI	
<b>A</b>	<b>Grundlagen</b> .....	1
1	<b>Einführung in die Verkehrswertermittlung</b> .....	1
1.1	<b>Überblick</b> .....	1
1.2	<b>Verschiedene Werte</b> .....	1
1.3	<b>Verkehrswert</b> .....	3
1.3.1	Definition .....	3
1.3.2	Was ist unter dem Begriff »Verkehrswert« zu verstehen? .....	4
1.3.3	Verkehrswert und Marktwert .....	5
1.4	<b>Wertermittlungsverfahren</b> .....	6
1.4.1	Welche Verfahren gibt es? .....	6
1.4.2	Verfahrenswahl .....	7
1.4.3	Wo finden sich die Verfahrensvorschriften? .....	8
1.4.4	Weitere Verfahren .....	9
1.5	<b>Weitere Grundlagen</b> .....	9
1.6	<b>Zusammenfassung</b> .....	10
2	<b>Bodenwert</b> .....	12
2.1	<b>Überblick</b> .....	12
2.2	<b>Die Definition des Bodenwerts</b> .....	12
2.3	<b>Vorschriften zur Bodenwertermittlung in der ImmoWertV</b> .....	14
2.4	<b>Unmittelbares Vergleichswertverfahren</b> .....	16
2.4.1	Vorgehensweise .....	16
2.4.2	Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen .....	17
2.4.3	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse .....	19
2.4.4	Beispiel .....	20
2.4.5	Zugang zur Kaufpreissammlung .....	22
2.4.6	Selbstkontrollaufgabe .....	24
2.5	<b>Mittelbares Vergleichswertverfahren</b> .....	24
2.5.1	Vorgehensweise .....	24
2.5.2	Bodenrichtwerte .....	25
2.5.3	Beispiel .....	26
2.5.4	Selbstkontrollaufgaben .....	27
2.6	<b>Zusammenfassung</b> .....	28

<b>3</b>	<b>Vergleichswert für bebaute Grundstücke . . . . .</b>	29
3.1	Überblick . . . . .	29
3.2	<b>Vorschriften in der ImmoWertV . . . . .</b>	29
3.3	<b>Unmittelbares Vergleichswertverfahren . . . . .</b>	31
3.3.1	Vorbemerkung . . . . .	31
3.3.2	Vorgehensweise . . . . .	31
3.3.3	Beispiel Eigentumswohnung . . . . .	33
3.3.4	Selbstkontrollaufgabe . . . . .	35
3.3.5	Plausibilitätskontrolle mittels Vergleichs- wertverfahren . . . . .	36
3.3.6	Genauigkeit des unmittelbaren Vergleichswert- verfahrens . . . . .	38
<b>3.4</b>	<b>Mittelbares Vergleichswertverfahren . . . . .</b>	40
3.4.1	Vorgehensweise . . . . .	40
3.4.2	Ertragsfaktoren . . . . .	41
3.4.3	Gebäudefaktoren . . . . .	42
3.4.4	Plausibilitätskontrolle mittels Vergleichsfaktoren	43
<b>3.5</b>	<b>Zusammenfassung . . . . .</b>	44
<b>4</b>	<b>Ertragswert . . . . .</b>	45
4.1	Überblick . . . . .	45
4.2	<b>Charakteristische Aspekte . . . . .</b>	45
4.3	<b>Die grundsätzliche Vorgehensweise . . . . .</b>	46
4.3.1	Überschussrechnung . . . . .	46
4.3.2	Abzug der Bodenwertverzinsung und Gebäude- reinertrag . . . . .	47
4.3.3	Gebäudeertragswert . . . . .	47
4.3.4	Addition des Bodenwerts . . . . .	49
<b>4.4</b>	<b>Begrifflichkeiten und Zusammenhänge . . . . .</b>	49
4.4.1	Zur Vereinheitlichung der Begriffswelt . . . . .	49
4.4.2	Mathematische Zusammenhänge im Allgemeinen Ertragswertverfahren . . . . .	50
<b>4.5</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe . . . . .</b>	51
<b>4.6</b>	<b>Auf dem Weg zum Verkehrswert . . . . .</b>	51
<b>4.7</b>	<b>Zusammenfassung . . . . .</b>	51
<b>5</b>	<b>Sachwert . . . . .</b>	52
5.1	Überblick . . . . .	52
5.2	<b>Modellkonformität . . . . .</b>	52
5.3	<b>Das Sachwertmodell . . . . .</b>	53
5.4	<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen . . . . .</b>	54
5.4.1	Normalherstellungskosten . . . . .	54
5.4.2	Gebäudestandardstufen . . . . .	57
5.4.3	Baupreisindex . . . . .	62
5.4.4	Brutto-Grundfläche . . . . .	63
5.4.5	In der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile	63
5.4.6	Ergebnis . . . . .	64

<b>5.5</b>	<b>Alterswertminderung . . . . .</b>	65
5.5.1	Vorbemerkung . . . . .	65
5.5.2	Gesamtnutzungsdauer . . . . .	66
5.5.3	Restnutzungsdauer . . . . .	68
5.5.4	Berechnung der Alterswertminderung . . . . .	68
5.5.5	Unterlassene Instandhaltung . . . . .	69
5.5.6	Modernisierung . . . . .	70
5.5.7	Unterlassene Instandhaltung und Modernisierung . . . . .	73
5.5.8	Unbehebbare Mängel und Schäden . . . . .	75
5.5.9	Die Lebensdauer ist nicht von Bedeutung . . . . .	76
5.5.10	Zusammenfassung . . . . .	76
<b>5.6</b>	<b>Bauliche Außenanlagen . . . . .</b>	78
<b>5.7</b>	<b>Sonstige Anlagen . . . . .</b>	79
<b>5.8</b>	<b>Bodenwert . . . . .</b>	80
<b>5.9</b>	<b>Marktanpassung . . . . .</b>	80
5.9.1	Warum Marktanpassung? . . . . .	80
5.9.2	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses . . . . .	81
5.9.3	Modellparameter . . . . .	83
5.9.4	Fehlende Sachwertfaktoren . . . . .	84
<b>5.10</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . . . . .</b>	85
<b>5.11</b>	<b>Zusammenfassung des Beispiels . . . . .</b>	89
<b>5.12</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe . . . . .</b>	90
<b>5.13</b>	<b>Abschließende Anmerkung zur Sachwertermittlung . . . . .</b>	91
<b>B</b>	<b>Vertiefung . . . . .</b>	93
<b>6</b>	<b>Bewertungsrelevante Zeitpunkte . . . . .</b>	93
<b>6.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	93
<b>6.2</b>	<b>Zeitpunkte als Anker in der Wertermittlung . . . . .</b>	93
6.2.1	Wertermittlungsstichtag . . . . .	93
6.2.2	Qualitätsstichtag . . . . .	94
6.2.3	Ende der Recherchen . . . . .	95
6.2.4	Datum der Gutachtenerstellung . . . . .	96
6.2.5	Stichtage der Vergleichswerte . . . . .	96
<b>6.3</b>	<b>Beziehungen der Zeitpunkte zueinander . . . . .</b>	96
6.3.1	Standardfall . . . . .	96
6.3.2	Verlagerungen in die Vergangenheit . . . . .	97
6.3.3	Verlagerung in die Zukunft . . . . .	98
<b>6.4</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe . . . . .</b>	99
<b>6.5</b>	<b>Die Wertermittlungsverfahren als Projektionen auf einen Stichtag . . . . .</b>	99
<b>6.6</b>	<b>Zusammenfassung . . . . .</b>	100

<b>7</b>	<b>Bodenwert</b> .....	101
<b>7.1</b>	<b>Überblick</b> .....	101
<b>7.2</b>	<b>Entwicklungszustand</b> .....	101
7.2.1	Vorbemerkung .....	101
7.2.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	102
7.2.3	Bauerwartungsland .....	104
7.2.4	Rohbauland .....	106
7.2.5	Baureifes Land .....	106
7.2.6	Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Entwicklungszustandsstufen .....	107
<b>7.3</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	107
7.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	107
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	108
<b>7.4</b>	<b>Beschaffenheit des Grundstücks</b> .....	108
<b>7.5</b>	<b>Erschließung</b> .....	109
7.5.1	Die »drei Ebenen der Erschließung« .....	110
7.5.2	Erschließung gemäß Baugesetzbuch .....	111
7.5.3	Umgebungsinfrastruktur .....	112
<b>7.6</b>	<b>Sonderfälle der Bodenwertermittlung nach ImmoWertV</b> .....	113
7.6.1	Bewertung von bebauten Grundstücken im Außenbereich .....	113
7.6.2	Alsbaldiger Abriss der baulichen Anlagen (Liquidationswert) .....	116
7.6.3	Abweichen der tatsächlichen Nutzung von der maßgeblichen Nutzung .....	123
<b>7.7</b>	<b>Öffentliche Flächen</b> .....	125
7.7.1	Begriffsbestimmung .....	125
7.7.2	Wertermittlungsgrundsätze .....	125
7.7.3	Zukünftige öffentliche Flächen .....	126
7.7.4	Differenzwertmethode .....	130
7.7.5	Verschiebetheorie .....	132
7.7.6	Gegenwärtige öffentliche Flächen .....	134
<b>7.8</b>	<b>Residualwertverfahren</b> .....	136
7.8.1	Schlüsselfrage .....	136
7.8.2	Bausteine des Verfahrens .....	136
7.8.3	Zur Illustration .....	140
7.8.4	Stabilität des Residuum .....	144
7.8.5	Selbstkontrollaufgabe .....	145
<b>7.9</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	146
<b>8</b>	<b>Vergleichswert</b> .....	148
<b>8.1</b>	<b>Überblick</b> .....	148
<b>8.2</b>	<b>Generelle Aspekte</b> .....	148
8.2.1	Problemverlagerung .....	148
8.2.2	Grundstücksmerkmale als Vergleichsmerkmale ..	150
8.2.3	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ..	151

<b>8.3</b>	<b>Die drei Vergleichskategorien</b>	153
8.3.1	Boden	153
8.3.2	Bauliche Anlagen	155
8.3.3	Marktsituationen	156
8.3.4	Ergebnis und Konsequenz	158
<b>8.4</b>	<b>Analogieschluss als universelles Wert- ermittlungsprinzip</b>	158
8.4.1	Empirische Daten	158
8.4.2	Selbstkontrollaufgabe	158
<b>8.5</b>	<b>Zusammenfassung</b>	159
<b>9</b>	<b>Ertragswert</b>	160
<b>9.1</b>	<b>Überblick</b>	161
<b>9.2</b>	<b>Vertiefende Aspekte zum Allgemeinen Ertrags- wertverfahren</b>	161
9.2.1	Die beiden Zahlungsreihen im Allgemeinen Ertragswertverfahren	161
9.2.2	Nachhaltigkeit	162
9.2.3	Restnutzungsdauer	163
9.2.4	Wertkorrekturen	164
9.2.5	Nicht rentierlicher Boden	164
9.2.6	Vorderland und Hinterland	166
9.2.7	Grafische Darstellung des Allgemeinen Ertrags- wertverfahrens	167
9.2.8	Der Einfluss des Bodenwerts auf den Ertragswert	168
9.2.9	Der Einfluss des Liegenschaftszinssatzes auf den Ertragswert	170
<b>9.3</b>	<b>Vereinfachtes Ertragswertverfahren</b>	171
9.3.1	Herleitung aus der Allgemeinen Ertragswertfor- mel	171
9.3.2	Das Vereinfachte Ertragswertverfahren Schritt für Schritt	172
9.3.3	Nicht rentierlicher Boden	174
9.3.4	Das Vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Zeitachse	175
9.3.5	Grafische Darstellung des Vereinfachten Er- tragswertverfahrens	176
9.3.6	»Bodenwertdämpfung« im Vereinfachten Er- tragswertverfahren	177
9.3.7	Selbstkontrollaufgabe	178
<b>9.4</b>	<b>Aus der Vereinfachten Formel abgeleitete wei- tere Ertragswertverfahren</b>	178
9.4.1	Verkürzte Ertragswertverfahren	178
9.4.2	Ertragswertverfahren bei unendlicher Rest- nutzungsdauer	181
9.4.3	Liquidationswertverfahren	185

<b>9.5</b>	<b>Allgemeines und Vereinfachtes Ertragswertverfahren im Vergleich . . . . .</b>	189
9.5.1	Rechenvorschriften und Rechtsgrundlagen . . . . .	189
9.5.2	Unterschiedliche Blickwinkel – dasselbe Ergebnis . . . . .	190
9.5.3	Vor- und Nachteile beider Formeln . . . . .	191
<b>9.6</b>	<b>Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen . . . . .</b>	192
9.6.1	Rechtsgrundlage . . . . .	192
9.6.2	Nähe zu den Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren . . . . .	192
9.6.3	Betrachtungszeitraum, Restwert und Restnutzungsdauer . . . . .	193
9.6.4	Das mathematische Modell . . . . .	193
9.6.5	Grafische Darstellung . . . . .	195
9.6.6	Ein Fall zur Illustration . . . . .	195
9.6.7	Plausibilisierung mit dem durchschnittlichen Reinertrag . . . . .	197
9.6.8	Selbstkontrollaufgabe . . . . .	198
<b>9.7</b>	<b>Rohertrag . . . . .</b>	198
9.7.1	Vergleichsmiete und Rohertrag . . . . .	198
9.7.2	Definition und Eigenschaften des Rohertrags . . . . .	200
9.7.3	Ableitung von Vergleichsmieten zur Rohertragsermittlung . . . . .	201
<b>9.8</b>	<b>Bewirtschaftungskosten . . . . .</b>	205
9.8.1	Grundsätzliche Hinweise und Definition der Bewirtschaftungskosten . . . . .	205
9.8.2	Zur Abschreibungsproblematik in den Bewirtschaftungskosten . . . . .	207
9.8.3	Verwaltungskosten . . . . .	210
9.8.4	Instandhaltungskosten . . . . .	210
9.8.5	Mietausfallwagnis . . . . .	212
9.8.6	Betriebskosten . . . . .	213
<b>9.9</b>	<b>Liegenschaftszinssatz . . . . .</b>	215
9.9.1	Einfluss auf den Ertragswert . . . . .	216
9.9.2	Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes . . . . .	216
9.9.3	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes . . . . .	218
9.9.4	Bandbreiten und deren Bedeutung . . . . .	221
9.9.5	Pflicht der Gutachterausschüsse zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes . . . . .	221
9.9.6	Eine weit verbreitete sprachliche Unsitte . . . . .	222
<b>9.10</b>	<b>Anzuwendende Liegenschaftszinssätze in der Praxis . . . . .</b>	223
9.10.1	Quellen . . . . .	223
9.10.2	Liegenschaftszinssätze aus bundesweiten Erhebungen . . . . .	227
9.10.3	Ableitung nach <i>Hausmann</i> . . . . .	229
9.10.4	Ableitung des abschließenden Ergebnisses . . . . .	235

<b>9.10.5</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe.....</b>	238
<b>9.11</b>	<b>Inflationsneutralität im Ertragswertmodell.....</b>	239
9.11.1	Ausgangspunkt: Die vereinfachte Ertragswertformel .....	239
9.11.2	Bedeutung der Inflationsneutralität im Ertragswertmodell .....	245
9.11.3	Wertermittlungsrelevanz des Diskontierungszinssatzes .....	247
<b>9.12</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	248
 <b>10</b>	 <b>Sachwert.....</b>	249
<b>10.1</b>	<b>Überblick .....</b>	249
<b>10.2</b>	<b>Die Grundgedanken des Sachwertverfahrens....</b>	249
10.2.1	Wie Preisvorstellungen zustande kommen .....	249
10.2.2	Objektivierung der Preise .....	251
10.2.3	Marktanpassung .....	252
10.2.4	Besondere objektspezifische Merkmale .....	252
10.2.5	Zusammenfassung .....	253
<b>10.3</b>	<b>Modellkonformität .....</b>	253
10.3.1	Einfluss des Wertermittlers .....	253
10.3.2	Unrealistische Eingangsgrößen.....	255
<b>10.4</b>	<b>Brutto-Grundfläche .....</b>	257
10.4.1	Unterschied zwischen DIN 277 und SW-RL .....	257
10.4.2	Berücksichtigung von Dachgeschossen .....	258
10.4.3	Weitere Besonderheiten .....	259
10.4.4	Zusammenfassung .....	259
<b>10.5</b>	<b>Gesamtnutzungsdauer.....</b>	261
10.5.1	Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit von der Standardstufe.....	261
10.5.2	Gesamtnutzungsdauer auf der Basis des Kostenkennwerts .....	261
10.5.3	Gesamtnutzungsdauer auf der Basis des Wägungsschemas .....	262
<b>10.6</b>	<b>Restnutzungsdauer bei Modernisierung .....</b>	263
<b>10.7</b>	<b>Bodenwert .....</b>	265
10.7.1	Modellkonformer Ansatz des Bodenwerts .....	265
10.7.2	Modellparameter liegen nicht vor .....	267
<b>10.8</b>	<b>Korrekturfaktoren .....</b>	267
<b>10.9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	268
 <b>11</b>	 <b>Verkehrswert .....</b>	269
<b>11.1</b>	<b>Überblick .....</b>	269
<b>11.2</b>	<b>Grundlegende Merkmale des Verkehrswerts....</b>	270
<b>11.3</b>	<b>Wesentliche Anforderungen .....</b>	271
11.3.1	Gebot zur Anwendung der ImmoWertV .....	271
11.3.2	Gebot zur Anwendung der Verfahren .....	271
11.3.3	Pflicht zur Berücksichtigung der Marktsituation ..	272

11.3.4	Pflicht zur Würdigung der Aussagefähigkeit . . . . .	273
11.3.5	Begründungspflicht der Verfahrenswahl . . . . .	274
11.3.6	Reihenfolge von Wertkorrekturen . . . . .	277
11.3.7	Aggregationsverbot . . . . .	278
<b>11.4</b>	<b>Schlüsselfragen hinsichtlich . . . . .</b>	<b>279</b>
11.4.1	... des Wertermittlungsgegenstands . . . . .	279
11.4.2	... der Wertermittlungsaufgabe. . . . .	280
<b>11.5</b>	<b>Verkehrswert unter Prämissen . . . . .</b>	<b>285</b>
11.5.1	Nutzungskonzeption . . . . .	285
11.5.2	Angebots- bzw. Nachfragemangel . . . . .	285
11.5.3	Mängel und Schäden . . . . .	286
11.5.4	Bodenqualität. . . . .	286
11.5.5	Unternehmensbewertung . . . . .	287
11.5.6	Ausschluss von Rechten und Lasten. . . . .	287
<b>11.6</b>	<b>Exaktheit des abschließenden Urteils . . . . .</b>	<b>287</b>
<b>11.7</b>	<b>Nachdenkliches zum Verkehrswert . . . . .</b>	<b>288</b>
11.7.1	Ausgangssituation. . . . .	288
11.7.2	Ziel der Wertermittlung. . . . .	289
11.7.3	Nutzungskonzeption . . . . .	292
11.7.4	Lösung . . . . .	293
11.7.5	Selbstkontrollaufgabe. . . . .	294
<b>11.8</b>	<b>Zusammenfassung . . . . .</b>	<b>294</b>
<b>12</b>	<b>Mathematische und statistische Basis . . . . .</b>	<b>296</b>
<b>12.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	<b>296</b>
<b>12.2</b>	<b>Elementare Arithmetik . . . . .</b>	<b>297</b>
12.2.1	Zahlen . . . . .	297
12.2.2	Terminologie und Regeln . . . . .	300
12.2.3	Selbstkontrollaufgabe. . . . .	305
12.2.4	Ungleichungen. . . . .	306
<b>12.3</b>	<b>Zinsrechnungen . . . . .</b>	<b>309</b>
12.3.1	Aufzinsung . . . . .	309
12.3.2	Selbstkontrollaufgabe. . . . .	311
12.3.3	Abzinsung. . . . .	311
12.3.4	Selbstkontrollaufgabe. . . . .	312
<b>12.4</b>	<b>Rentenrechnungen . . . . .</b>	<b>313</b>
12.4.1	Rentenarten, Zeitachse und Ultimoprinzip. . . . .	313
12.4.2	Anfangswert einer Zeitrente. . . . .	315
12.4.3	Der Vervielfältiger . . . . .	317
12.4.4	Selbstkontrollaufgabe. . . . .	318
12.4.5	Endwert einer Zeitrente . . . . .	319
12.4.6	Selbstkontrollaufgabe. . . . .	320
12.4.7	Ewige Rente . . . . .	320
12.4.8	Annuitäten . . . . .	322
<b>12.5</b>	<b>Merkblatt zu den finanzmathematischen Formeln . . . . .</b>	<b>324</b>
<b>12.6</b>	<b>Indexrechnungen. . . . .</b>	<b>325</b>

12.6.1	Umrechnung von Preisen . . . . .	325
12.6.2	Indexaktualisierung . . . . .	328
<b>12.7</b>	<b>Schreibweisen . . . . .</b>	<b>331</b>
12.7.1	Summen . . . . .	331
12.7.2	Produkte . . . . .	332
12.7.3	Selbstkontrollaufgaben . . . . .	333
12.7.4	Rechnen in Tabellen . . . . .	333
12.7.5	Selbstkontrollaufgaben . . . . .	334
<b>12.8</b>	<b>Einführender Fall zur deskriptiven Statistik . . . . .</b>	<b>334</b>
<b>12.9</b>	<b>Begriffe in der deskriptiven Statistik . . . . .</b>	<b>335</b>
12.9.1	Merkmalsträger, Merkmal und Merkmalsausprägungen . . . . .	335
12.9.2	Merkmalswerte und Urliste . . . . .	336
12.9.3	Sortieren und Klassieren . . . . .	336
12.9.4	Häufigkeitstabelle . . . . .	337
<b>12.10</b>	<b>Histogramm . . . . .</b>	<b>337</b>
12.10.1	Breite der Klassen . . . . .	337
12.10.2	Höhe der Klassen . . . . .	338
12.10.3	Zur Darstellung . . . . .	338
<b>12.11</b>	<b>Mittelwerte . . . . .</b>	<b>339</b>
12.11.1	Einfache Mittelwerte . . . . .	339
12.11.2	Gewogenes (gewichtetes) arithmetisches Mittel . . . . .	340
12.11.3	Mittelwert einer Häufigkeitsverteilung . . . . .	340
12.11.4	Selbstkontrollaufgabe . . . . .	341
12.11.5	Median (Zentralwert) einer Häufigkeitsverteilung . . . . .	342
<b>12.12</b>	<b>Streuungsmaße . . . . .</b>	<b>343</b>
12.12.1	Spannweite . . . . .	344
12.12.2	Mittlere absolute Abweichung . . . . .	344
12.12.3	Varianz und Standardabweichung . . . . .	344
<b>12.13</b>	<b>Zusammenfassung . . . . .</b>	<b>345</b>
<b>12.14</b>	<b>Hilfreiche Exkurse für die Praxis . . . . .</b>	<b>346</b>
12.14.1	Logisches Denken und Schließen . . . . .	346
12.14.2	Maßeinheiten in der Praxis . . . . .	358
12.14.3	Römische Zahlzeichen . . . . .	362
<b>13</b>	<b>Ausgewählte besondere Instrumente . . . . .</b>	<b>365</b>
<b>13.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	<b>365</b>
<b>13.2</b>	<b>Sensitivitätsanalyse . . . . .</b>	<b>365</b>
<b>13.3</b>	<b>Erwartungswertanalyse . . . . .</b>	<b>368</b>
13.3.1	Verfahren und Beispiel . . . . .	369
13.3.2	Selbstkontrollaufgabe . . . . .	371
<b>13.4</b>	<b>Entscheidungsbaum . . . . .</b>	<b>371</b>
13.4.1	Ein illustrierendes Beispiel . . . . .	371
13.4.2	Stärken des Entscheidungsbaums . . . . .	374
<b>13.5</b>	<b>Erwartungswerte und Entscheidungsbaum in der Praxis . . . . .</b>	<b>374</b>

<b>13.5.1</b>	<b>Fallstruktur und Darstellung im Entscheidungsbaum . . . . .</b>	374
<b>13.5.2</b>	<b>Eingangsdaten . . . . .</b>	376
<b>13.5.3</b>	<b>Erwartungswertanalyse und Ergebnis . . . . .</b>	377
<b>13.5.4</b>	<b>Sensitivitätsanalyse als Stabilitätstest des Ergebnisses . . . . .</b>	379
<b>13.6</b>	<b>Discounted Cash Flow (Kapitalwertmethode) . . . . .</b>	381
<b>13.6.1</b>	<b>Ein illustrierendes Beispiel . . . . .</b>	381
<b>13.6.2</b>	<b>Allgemeine Vorgehensweise . . . . .</b>	383
<b>13.6.3</b>	<b>Der interne Zins . . . . .</b>	386
<b>13.6.4</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe . . . . .</b>	387
<b>13.6.5</b>	<b>Discounted Cash Flow als verallgemeinertes Ertragswertmodell . . . . .</b>	387
<b>13.6.6</b>	<b>Über die sogenannten »Internationalen Verfahren« . . . . .</b>	389
<b>13.7</b>	<b>Renditeanalyse . . . . .</b>	389
<b>13.7.1</b>	<b>Originärer und derivativer Ertragswert . . . . .</b>	390
<b>13.7.2</b>	<b>Investive Wertschöpfung und prognostizierter Ertragswert . . . . .</b>	391
<b>13.7.3</b>	<b>Kalkulationsmodelle . . . . .</b>	392
<b>13.7.4</b>	<b>Kennzahlen zum Vorteilhaftigkeitsvergleich . . . . .</b>	395
<b>13.7.5</b>	<b>Wirksamkeitsdauer &lt; Restnutzungsdauer . . . . .</b>	396
<b>13.7.6</b>	<b>Zusammenfassung und Konformität . . . . .</b>	397
<b>13.7.7</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe . . . . .</b>	398
<b>13.8</b>	<b>-Investmentmethoden . . . . .</b>	399
<b>13.8.1</b>	<b>Zur Marktmiete vermietet . . . . .</b>	400
<b>13.8.2</b>	<b>Unter Marktmiete vermietet . . . . .</b>	401
<b>13.8.3</b>	<b>Über Marktmiete vermietet . . . . .</b>	404
<b>13.8.4</b>	<b>Selbstkontrollaufgaben . . . . .</b>	407
<b>13.9</b>	<b>Immobilienrating . . . . .</b>	408
<b>13.9.1</b>	<b>Rating als universelles Vergleichsinstrument (Zielbaummethode) . . . . .</b>	408
<b>13.9.2</b>	<b>Basel II und Immobilienrating . . . . .</b>	410
<b>13.9.3</b>	<b>Beispiel für ein Ratingsystem . . . . .</b>	411
<b>13.9.4</b>	<b>Immobilienrating und Wertermittlung . . . . .</b>	413
<b>13.10</b>	<b>Berücksichtigung qualitativer Wertmerkmale . . . . .</b>	414
<b>13.11</b>	<b>Plausibilitäten und Analogien . . . . .</b>	416
<b>13.12</b>	<b>Zusammenfassung . . . . .</b>	416
<b>14</b>	<b>Wertermittlungsrecht . . . . .</b>	418
<b>14.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	418
<b>14.2</b>	<b>BauGB . . . . .</b>	419
<b>14.2.1</b>	<b>Schwerpunkte des Wertermittlungsrechts . . . . .</b>	419
<b>14.2.2</b>	<b>Verkehrswert . . . . .</b>	419
<b>14.2.3</b>	<b>Gutachterausschusswesen . . . . .</b>	420
<b>14.2.4</b>	<b>Ermächtigung für Rechtsverordnungen . . . . .</b>	425
<b>14.3</b>	<b>ImmoWertV . . . . .</b>	425

<b>14.3.1</b>	Vorbemerkungen .....	425
<b>14.3.2</b>	Aufbau .....	426
<b>14.3.3</b>	Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen.....	426
<b>14.3.4</b>	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten .....	431
<b>14.3.5</b>	Wertermittlungsverfahren .....	431
<b>14.4</b>	<b>Weitere Normen.</b> .....	432
<b>14.4.1</b>	WertR.....	432
<b>14.4.2</b>	SW-RL.....	433
<b>14.4.3</b>	BRW-RL.....	434
<b>14.4.4</b>	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78).....	434
<b>14.4.5</b>	Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) .....	435
<b>14.4.6</b>	DIN-Normen.....	435
<b>14.5</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	436
<b>C</b>	<b>Wertgutachten</b> .....	437
<b>15</b>	<b>Inhalt und Aufbau von Gutachten</b> .....	437
<b>15.1</b>	<b>Überblick</b> .....	437
<b>15.2</b>	<b>Nachvollziehbarkeit.</b> .....	438
<b>15.2.1</b>	Roter Faden .....	439
<b>15.2.2</b>	Begründungspflicht.....	440
<b>15.2.3</b>	Feststellungen und Annahmen .....	443
<b>15.2.4</b>	Ermessensspielraum.....	445
<b>15.2.5</b>	Gerichtsurteil zur Nachvollziehbarkeit .....	447
<b>15.3</b>	<b>Allgemein verständlich</b> .....	448
<b>15.3.1</b>	Einfache Sprache verwenden.....	449
<b>15.3.2</b>	Visualisieren.....	450
<b>15.3.3</b>	Zusammenfassung .....	455
<b>15.4</b>	<b>Abgabe eines Werturteils</b> .....	458
<b>15.4.1</b>	Beurteilungen als Kern des Gutachtens .....	458
<b>15.4.2</b>	Der Weg zur Urteilsfindung .....	458
<b>15.4.3</b>	Urteilssicherheit.....	460
<b>15.5</b>	<b>Aufbau eines Wertgutachtens</b> .....	460
<b>15.5.1</b>	Grundlagen .....	462
<b>15.5.2</b>	Wertrelevante Grundstücksmerkmale.....	465
<b>15.5.3</b>	Wertermittlung.....	467
<b>15.6</b>	<b>Arten von Gutachten</b> .....	471
<b>15.6.1</b>	Schriftlich erstattete Gutachten .....	471
<b>15.6.2</b>	Mündlich erstattete Gutachten.....	472
<b>15.6.3</b>	Kurzgutachten .....	472
<b>15.6.4</b>	Privatgutachten und Gerichtsgutachten .....	474
<b>15.6.5</b>	Schiedsgutachten .....	474
<b>15.6.6</b>	Übergeordnete Gutachten .....	475
<b>15.6.7</b>	Verbindlichkeit von Gutachten .....	475

<b>15.7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	476
<b>16</b>	<b>Revision einer Wertermittlung</b>	477
<b>16.1</b>	<b>Überblick</b>	477
<b>16.2</b>	<b>Übergeordnete Gutachten</b>	478
16.2.1	Fallgestaltungen	478
16.2.2	Varianten in der Praxis	479
16.2.3	Übergeordnete Gutachten in Bezug zueinander	481
16.2.4	Das Rechercheproblem des übergeordneten Gutachters	482
<b>16.3</b>	<b>Die systematische dreistufige Vorgehensweise</b>	484
16.3.1	Vorprüfung	484
16.3.2	Hauptprüfung	485
16.3.3	Anfertigung des übergeordneten Gutachtens	485
<b>16.4</b>	<b>Vorprüfung</b>	487
16.4.1	Selbstprüfung des übergeordneten Gutachters	487
16.4.2	Qualifikation des Vorgutachters	488
16.4.3	Qualität des Vorgutachtens	492
16.4.4	Selbstkontrollaufgabe	497
<b>16.5</b>	<b>Hauptprüfung</b>	498
16.5.1	Grundsätzliche Fragen	498
16.5.2	Checkliste zum Bodenwert	499
16.5.3	Checkliste zum Vergleichswert	499
16.5.4	Checkliste zum Ertragswert	500
16.5.5	Checkliste zum Sachwert	500
16.5.6	Checkliste zum abschließenden Verkehrswert	501
16.5.7	Selbstkontrollaufgabe	502
<b>16.6</b>	<b>Zusammenfassung</b>	503
<b>17</b>	<b>Beispielgutachten</b>	505
<b>17.1</b>	<b>Einfamilienhaus</b>	505
<b>17.2</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>	531
<b>17.3</b>	<b>Eigentumswohnung</b>	556
<b>17.4</b>	<b>Bürogebäude</b>	575
<b>D</b>	<b>Anhang</b>	601
<b>18</b>	<b>Tabellen</b>	601
<b>18.1</b>	<b>Aufzinsungsfaktoren</b>	601
<b>18.2</b>	<b>Abzinsungsfaktoren</b>	603
<b>18.3</b>	<b>Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktoren)</b>	605
<b>18.4</b>	<b>Abschreibungsddivisoren (Rentenendwertfaktoren)</b>	607
<b>19</b>	<b>Rechtsnormen</b>	609
<b>19.1</b>	<b>Immobilienwertermittlungsverordnung</b>	609
<b>19.2</b>	<b>Baugesetzbuch – BauGB</b>	623

<b>20</b>	<b>Ausgewählte Quellen . . . . .</b>	629
20.1	Bücher . . . . .	629
20.2	Loseblattwerke . . . . .	630
20.3	Zeitschriften . . . . .	631
<b>21</b>	<b>Lösungshinweise zu den Selbstkontroll-aufgaben . . . . .</b>	632
<b>22</b>	<b>Kommentierte Synopse ImmoWertV/WertV 88 . . . . .</b>	662
22.1	Anwendungsbereich der Verordnung . . . . .	664
22.2	Grundlagen/Wertermittlungs- und Qualitäts-stichtag . . . . .	665
22.3	Grundstücksmerkmale . . . . .	667
22.3.1	Definition . . . . .	667
22.3.2	Wertrelevante Besonderheiten von Flächen . . . . .	668
22.3.3	Entwicklungszustand . . . . .	669
22.3.4	Weitere Grundstückmerkmale . . . . .	670
22.3.5	Restnutzungsdauer . . . . .	673
22.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale . . . . .	674
22.4	<b>Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse . . . . .</b>	675
22.5	<b>Verkehrswert . . . . .</b>	676
22.6	<b>Ermittlungsgrundlagen erforderlicher Daten . . . . .</b>	677
22.7	<b>Bodenrichtwerte . . . . .</b>	678
22.8	<b>Indexreihen . . . . .</b>	680
22.9	<b>Umrechnungskoeffizienten . . . . .</b>	681
22.10	<b>Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke . . . . .</b>	682
22.11	<b>Marktanpassungsfaktoren . . . . .</b>	683
22.12	<b>Liegenschaftszinssätze . . . . .</b>	684
22.13	<b>Vergleichswert . . . . .</b>	685
22.13.1	Ermittlung . . . . .	685
22.13.2	Anpassung . . . . .	686
22.14	<b>Bodenwert . . . . .</b>	687
22.14.1	Ermittlung . . . . .	687
22.14.2	Bodenwert im Außenbereich . . . . .	688
22.14.3	Liquidationswert . . . . .	689
22.14.4	Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit .	690
22.15	<b>Ertragswert . . . . .</b>	691
22.15.1	Erträge als Basis der Verfahren . . . . .	692
22.15.2	Allgemeines Ertragswertverfahren . . . . .	693
22.15.3	Vereinfachtes Ertragswertverfahren . . . . .	694
22.15.4	Nicht rentierlicher Grundstücksteil . . . . .	694
22.15.5	Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen . . . . .	695
22.15.6	Rohertrag . . . . .	696
22.15.7	Reinertrag . . . . .	696
22.15.8	Bewirtschaftungskosten . . . . .	696

22.15.9	Kapitalisierung und Abzinsung . . . . .	698
<b>22.16</b>	<b>Sachwert</b> . . . . .	<b>698</b>
22.16.1	Ermittlung des Sachwerts. . . . .	699
22.16.2	Herstellungskosten . . . . .	700
22.16.3	Wertminderung wegen Alters . . . . .	701
22.16.4	Berücksichtigung von Baumängeln oder Bau- schäden. . . . .	702
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .		<b>703</b>