

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
A Grundlagen	1
1 Einführung in die Verkehrswertermittlung	1
1.1 Überblick	1
1.2 Verschiedene Werte	1
1.3 Verkehrswert	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 Wertermittlungsverfahren	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 Weitere Grundlagen	9
1.6 Zusammenfassung	10
2 Bodenwert	12
2.1 Überblick	12
2.2 Die Definition des Bodenwerts	12
2.3 Vorschriften zur Bodenwertermittlung in der ImmoWertV	14
2.4 Unmittelbares Vergleichswertverfahren	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 Mittelbares Vergleichswertverfahren	24
2.5.1 Vorgehensweise	24
2.5.2 Bodenrichtwerte	25
2.5.3 Beispiel	26
2.5.4 Selbstkontrollaufgaben	27
2.6 Zusammenfassung	28

3	Vergleichswert für bebaute Grundstücke.	29
3.1	Überblick	29
3.2	Vorschriften in der ImmoWertV.	29
3.3	Unmittelbares Vergleichswertverfahren.	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
3.4	Mittelbares Vergleichswertverfahren	40
3.4.1	Vorgehensweise.	40
3.4.2	Ertragsfaktoren	41
3.4.3	Gebäudefaktoren	42
3.4.4	Plausibilitätskontrolle mittels Vergleichsfaktoren	43
3.5	Zusammenfassung	44
4	Ertragswert.	45
4.1	Überblick	45
4.2	Charakteristische Aspekte	45
4.3	Die grundsätzliche Vorgehensweise.	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
4.4	Begrifflichkeiten und Zusammenhänge	49
4.4.1	Zur Vereinheitlichung der Begriffswelt	49
4.4.2	Mathematische Zusammenhänge im Allgemeinen Ertragswertverfahren.	50
4.5	Selbstkontrollaufgabe	51
4.6	Auf dem Weg zum Verkehrswert.	51
4.7	Zusammenfassung	51
5	Sachwert.	52
5.1	Überblick	52
5.2	Modellkonformität	52
5.3	Das Sachwertmodell.	53
5.4	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	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

5.5	Alterswertminderung	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 Modernisie- rung	73
5.5.8	Unbehebbarer Mängel und Schäden	75
5.5.9	Die Lebensdauer ist nicht von Bedeutung	76
5.5.10	Zusammenfassung	76
5.6	Bauliche Außenanlagen	78
5.7	Sonstige Anlagen	79
5.8	Bodenwert	80
5.9	Marktanpassung	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
5.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male	85
5.11	Zusammenfassung des Beispiels	89
5.12	Selbstkontrollaufgabe	90
5.13	Abschließende Anmerkung zur Sachwert- ermittlung	91
B	Vertiefung	93
6	Bewertungsrelevante Zeitpunkte	93
6.1	Überblick	93
6.2	Zeitpunkte als Anker in der Wertermittlung ...	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
6.3	Beziehungen der Zeitpunkte zueinander	96
6.3.1	Standardfall	96
6.3.2	Verlagerungen in die Vergangenheit	97
6.3.3	Verlagerung in die Zukunft	98
6.4	Selbstkontrollaufgabe	99
6.5	Die Wertermittlungsverfahren als Projektionen auf einen Stichtag	99
6.6	Zusammenfassung	100

7.	Bodenwert	101
7.1	Überblick	101
7.2	Entwicklungszustand	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 Entwicklungsstufen	107
7.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	107
7.3.1	Art der baulichen Nutzung	107
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung	108
7.4	Beschaffenheit des Grundstücks	108
7.5	Erschließung	109
7.5.1	Die »drei Ebenen der Erschließung«	110
7.5.2	Erschließung gemäß Baugesetzbuch	111
7.5.3	Umgebungsinfrastruktur	112
7.6	Sonderfälle der Bodenwertermittlung nach ImmoWertV	113
7.6.1	Bewertung von bebauten Grundstücken im Außenbereich	113
7.6.2	Als baldiger Abriss der baulichen Anlagen (Liquidationswert)	116
7.6.3	Abweichen der tatsächlichen Nutzung von der maßgeblichen Nutzung	123
7.7	Öffentliche Flächen	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
7.8	Residualwertverfahren	136
7.8.1	Schlüsselfrage	136
7.8.2	Bausteine des Verfahrens	136
7.8.3	Zur Illustration	140
7.8.4	Stabilität des Residuums	144
7.8.5	Selbstkontrollaufgabe	145
7.9	Zusammenfassung	146
8	Vergleichswert	148
8.1	Überblick	148
8.2	Generelle Aspekte	148
8.2.1	Problemverlagerung	148
8.2.2	Grundstücksmerkmale als Vergleichsmerkmale	150
8.2.3	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	151

8.3	Die drei Vergleichskategorien	153
8.3.1	Boden	153
8.3.2	Bauliche Anlagen	155
8.3.3	Marktsituationen	156
8.3.4	Ergebnis und Konsequenz	158
8.4	Analogieschluss als universelles Wert- ermittlungsprinzip	158
8.4.1	Empirische Daten	158
8.4.2	Selbstkontrollaufgabe	158
8.5	Zusammenfassung	159
9	Ertragswert	160
9.1	Überblick	161
9.2	Vertiefende Aspekte zum Allgemeinen Ertrags- wertverfahren	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
9.3	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	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
9.4	Aus der Vereinfachten Formel abgeleitete wei- tere Ertragswertverfahren	178
9.4.1	Verkürzte Ertragswertverfahren	178
9.4.2	Ertragswertverfahren bei unendlicher Rest- nutzungsdauer	181
9.4.3	Liquidationswertverfahren	185

9.5	Allgemeines und Vereinfachtes Ertragswertverfahren im Vergleich	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
9.6	Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen	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
9.7	Rohertrag	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
9.8	Bewirtschaftungskosten	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
9.9	Liegenschaftszinssatz	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
9.10	Anzuwendende Liegenschaftszinssätze in der Praxis	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

9.10.5	Selbstkontrollaufgabe	238
9.11	Inflationsneutralität im Ertragswertmodell	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
9.12	Zusammenfassung	248
10	Sachwert.	249
10.1	Überblick	249
10.2	Die Grundgedanken des Sachwertverfahrens	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
10.3	Modellkonformität	253
10.3.1	Einfluss des Wertermittlers	253
10.3.2	Unrealistische Eingangsgrößen.	255
10.4	Brutto-Grundfläche	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
10.5	Gesamtnutzungsdauer	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
10.6	Restnutzungsdauer bei Modernisierung	263
10.7	Bodenwert	265
10.7.1	Modellkonformer Ansatz des Bodenwerts	265
10.7.2	Modellparameter liegen nicht vor	267
10.8	Korrekturfaktoren	267
10.9	Zusammenfassung	268
11	Verkehrswert	269
11.1	Überblick	269
11.2	Grundlegende Merkmale des Verkehrswerts.	270
11.3	Wesentliche Anforderungen	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
11.4	Schlüsselfragen hinsichtlich	279
11.4.1	... des Wertermittlungsgegenstands	279
11.4.2	... der Wertermittlungsaufgabe.	280
11.5	Verkehrswert unter Prämissen	285
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
11.6	Exaktheit des abschließenden Urteils	287
11.7	Nachdenkliches zum Verkehrswert.	288
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
11.8	Zusammenfassung	294
12	Mathematische und statistische Basis.	296
12.1	Überblick	296
12.2	Elementare Arithmetik	297
12.2.1	Zahlen	297
12.2.2	Terminologie und Regeln	300
12.2.3	Selbstkontrollaufgabe.	305
12.2.4	Ungleichungen.	306
12.3	Zinsrechnungen	309
12.3.1	Aufzinsung	309
12.3.2	Selbstkontrollaufgabe.	311
12.3.3	Abzinsung.	311
12.3.4	Selbstkontrollaufgabe.	312
12.4	Rentenrechnungen	313
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
12.5	Merkblatt zu den finanzmathematischen Formeln	324
12.6	Indexrechnungen.	325

12.6.1	Umrechnung von Preisen	325
12.6.2	Indexaktualisierung	328
12.7	Schreibweisen	331
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
12.8	Einführender Fall zur deskriptiven Statistik.	334
12.9	Begriffe in der deskriptiven Statistik.	335
12.9.1	Merkmalsträger, Merkmal und Merkmals- ausprägungen	335
12.9.2	Merkmalswerte und Urliste	336
12.9.3	Sortieren und Klassieren	336
12.9.4	Häufigkeitstabelle	337
12.10	Histogramm	337
12.10.1	Breite der Klassen	337
12.10.2	Höhe der Klassen.	338
12.10.3	Zur Darstellung	338
12.11	Mittelwerte.	339
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
12.12	Streuungsmaße.	343
12.12.1	Spannweite.	344
12.12.2	Mittlere absolute Abweichung.	344
12.12.3	Varianz und Standardabweichung.	344
12.13	Zusammenfassung	345
12.14	Hilfreiche Exkurse für die Praxis	346
12.14.1	Logisches Denken und Schließen	346
12.14.2	Maßeinheiten in der Praxis	358
12.14.3	Römische Zahlzeichen.	362
13	Ausgewählte besondere Instrumente.	365
13.1	Überblick	365
13.2	Sensitivitätsanalyse	365
13.3	Erwartungswertanalyse	368
13.3.1	Verfahren und Beispiel	369
13.3.2	Selbstkontrollaufgabe.	371
13.4	Entscheidungsbaum	371
13.4.1	Ein illustrierendes Beispiel	371
13.4.2	Stärken des Entscheidungsbaums	374
13.5	Erwartungswerte und Entscheidungsbaum in der Praxis	374

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

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

15.7	Zusammenfassung	476
16	Revision einer Wertermittlung	477
16.1	Überblick	477
16.2	Übergeordnete Gutachten	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
16.3	Die systematische dreistufige Vorgehensweise	484
16.3.1	Vorprüfung	484
16.3.2	Hauptprüfung	485
16.3.3	Anfertigung des übergeordneten Gutachtens	485
16.4	Vorprüfung	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
16.5	Hauptprüfung	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
16.6	Zusammenfassung	503
17	Beispielgutachten	505
17.1	Einfamilienhaus	505
17.2	Mehrfamilienhaus	531
17.3	Eigentumswohnung	556
17.4	Bürogebäude	575
D	Anhang	601
18	Tabellen	601
18.1	Aufzinsungsfaktoren	601
18.2	Abzinsungsfaktoren	603
18.3	Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktoren)	605
18.4	Abschreibungsdivisoren (Rentenendwertfaktoren)	607
19	Rechtsnormen	609
19.1	Immobilienwertermittlungsverordnung	609
19.2	Baugesetzbuch – BauGB	623

20	Ausgewählte Quellen	629
20.1	Bücher	629
20.2	Loseblattwerke	630
20.3	Zeitschriften	631
 21	 Lösungshinweise zu den Selbstkontroll- aufgaben	 632
 22	 Kommentierte Synopse ImmoWertV/WertV 88 .	 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	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse . .	675
22.5	Verkehrswert	676
22.6	Ermittlungsgrundlagen erforderlicher Daten . . .	677
22.7	Bodenrichtwerte	678
22.8	Indexreihen	680
22.9	Umrechnungskoeffizienten	681
22.10	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke . . .	682
22.11	Marktanpassungsfaktoren	683
22.12	Liegenschaftszinssätze	684
22.13	Vergleichswert	685
22.13.1	Ermittlung.	685
22.13.2	Anpassung	686
22.14	Bodenwert	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	Ertragswert	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
22.16	Sachwert.	698
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
Stichwortverzeichnis.		703