

Inhalt

Vorwort	5	
Zum Gebrauch dieses Buchs	7	
Inhalt	9	
Abbildungsverzeichnis	17	
Tabellenverzeichnis	19	
Formelverzeichnis	25	
Abkürzungsverzeichnis	26	
1	Der Verkehrswert (Marktwert)	33
1.1	Definition und Diskussion	33
1.1.1	Mittelwert oder Höchstpreis	34
1.1.2	Wertermittlungsverfahren und Objektzuordnung	35
1.1.3	Ergebnisgenauigkeit	36
1.1.4	Marktforschung	41
1.1.5	Mögliche Entwicklung des Immobilienmarkts	42
1.2	Weitere Wertbegriffe	43
1.2.1	Beleihungswert	43
1.2.2	Versicherungswert	47
1.2.3	Wertbegriffe in der Definition von TEGoVA	48
2	Gesetze und Verordnungen	53
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	55
2.2	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	56
2.3	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)	64
2.3.1	Aktueller Stand	64
2.3.2	Weiterentwicklung der WertR 2006	65
2.4	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	66
3	Sachverständigenwesen	70
3.1	Die Gutachterausschüsse	70
3.2	Der „Sachverständige“	75
3.2.1	Privates Sachverständigenwesen	75
3.2.1.1	Der freie Sachverständige	75
3.2.1.2	Der zertifizierte Sachverständige	77
3.2.2	Öffentliches Sachverständigenwesen	82
3.2.2.1	Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	82
3.3	Auf dem Weg nach Europa – TEGoVA und RICS	94

3.4	Sachverständigenhaftung	96
3.5	Honorar, Vergütung und Entschädigung	102
3.5.1	Gerichtsgutachten	102
3.5.1.1	Grundgedanke und Höhe der grundsätzlichen Entschädigung	102
3.5.1.2	Vereinbarung einer höheren Vergütung	103
3.5.1.3	Kritische Betrachtung	104
3.5.2	Privatgutachten	104
3.5.2.1	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	104
3.5.2.2	Grundlagen der Honorarvereinbarung	105
3.5.2.3	Bezug zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)	105
3.5.2.4	Orientierung am Immobilienwert, Verbandsempfehlungen	106
3.5.2.5	Honorar bei fehlender Honorarvereinbarung	107
3.5.2.6	Nebenkosten und Umsatzsteuer	108
3.5.3	Gedanken zur Preisgestaltung	109
4	Das Ertragswertverfahren	110
4.1	Reinertrag	110
4.1.1	Rohertrag	110
4.1.2	Bewirtschaftungskosten	115
4.1.2.1	Betriebskosten	115
4.1.2.2	Mietausfallwagnis	116
4.1.2.3	Verwaltungskosten	117
4.1.2.4	Instandhaltungskosten	117
4.2	Restnutzungsdauer	122
4.3	Liegenschaftszinssatz	127
4.3.1	Grundsätzliches und Definition	127
4.3.2	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	130
4.4	Bodenwert	137
4.5	Reparaturstau	138
4.6	Ertragsaufspaltung	139
4.7	Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens	140
5	Besonderheiten des Ertragswertverfahrens	142
5.1	Verkürztes Ertragswertverfahren	142
5.2	Die Wirkung der Einflussfaktoren auf das Ergebnis des Ertragswertverfahrens	144
5.3	Liquidationswert	147
5.4	Industrieobjekte	152
5.5	Geförderter Wohnungsbau	153
5.5.1	Sozialer Wohnungsbau	153
5.5.1.1	Grundgedanken und Gesetzeslage (Sozialer Wohnungsbau)	153
5.5.1.2	Lösungsansätze zur Wertermittlung	157
5.5.1.3	Bewertungsbeispiel	160
5.5.2	Bundesdarlehenswohnungen	163
5.6	Verrechnungsweise im Ertragswertverfahren	164

5.7	Miethaus oder mehrere Eigentumswohnungen?	164
5.8	Mietabweichungen	166
5.8.1	Problem	166
5.8.2	Herkömmliche Verfahrensweise	168
5.8.3	Kritik und Lösungsvorschlag	168
5.8.4	Steigende Mieten	169
5.8.4.1	Gewerbemieten – underrented	169
5.8.4.2	Gewerbemieten – overrented	170
5.8.4.3	Wohnungsmieten – underrented	170
5.8.4.4	Wohnungsmieten – overrented	171
5.8.5	Sinkende Mieten	172
5.8.5.1	Gewerbemieten – overrented	172
5.8.5.2	Wohnungsmieten – overrented	172
5.8.5.3	Gewerbemieten – underrented	173
5.8.5.4	Wohnungsmieten – underrented	173
5.8.6	Staffelmieten	173
5.9	Über Wohnungsmieten	174
5.9.1	Mietgesetzgebung	174
5.9.2	Mietspiegel	179
5.9.3	Mietbegriffe	182
6	Das Sachwertverfahren	184
6.1	Zur Bedeutung des Sachwertverfahrens	184
6.2	Verfahrensbeschreibung	185
6.3	Flächenbezüge der Sachwertermittlung	187
6.4	Von den NHK 1995 zu den NHK 2010	188
6.5	Sachwertfaktoren	189
6.6	Kritik am Sachwertverfahren	191
7	Sachwertrichtlinie (SW-RL auf Grundlage der NHK 2010)	195
7.1	Notwendigkeit zur Anpassung der WertR	195
7.2	Anwendung der SW-RL und der NHK 2010	196
7.3	Wesentliche Änderungen	198
7.4	NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	200
7.5	Brutto-Grundfläche als Berechnungsbasis	204
7.6	Ermittlung der NHK 2010	206
7.7	Berücksichtigung von Modernisierungen	209
7.8	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	214
7.9	Alterswertminderung (AWM)	215
7.10	Gebäudealter und fiktives Baujahr	221
7.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	222
7.12	Ablauf der Berechnung	224
7.13	Eine kritische Würdigung der aktuell möglichen Marktanpassung	225

8	Vergleichswertverfahren und Marktanpassung	228
8.1	Die Bedeutung der Gutachterausschüsse	228
8.2	Das Wertermittlungssystem	230
8.3	Zum Ertragswertverfahren	230
8.4	Zum Sachwertverfahren	232
8.5	Das Verkehrswertermittlungssystem in der Kritik	237
8.6	Zum Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen	239
8.7	Zur Marktanpassung bei Gewerbeobjekten	241
8.8	Das Vergleichswertverfahren in der Praxis	242
8.8.1	Der IVD-Preisspiegel	242
8.8.2	Zeitangleichung	250
8.9	Die Möglichkeiten des Vergleichswertverfahrens	251
8.9.1	SPIERING-Marktwertverfahren	253
8.9.1.1	Problemstellung	253
8.9.1.2	Ermittlung der Wertungskriterien	253
8.9.1.3	Quantifizierung der qualitativen Kriterien	254
8.9.1.4	Gewichtung der Kriterien	258
8.9.1.5	Preisbasis	259
8.9.1.6	Größenanpassung	259
8.9.1.7	Korrekturnotwendigkeiten	262
8.9.1.8	Ergebnissicherheit	263
8.9.1.9	Allgemeine Hinweise zum Verfahren	264
8.9.1.10	Verfahrensprüfung	265
8.9.1.11	Verfahrensprobleme	266
8.9.2	Marktdenken	270
8.9.2.1	Die SPIERING-Verkaufswertanalyse	270
9	Die Rolle des Bodenwerts in der Wertermittlung	281
9.1	Allgemeine Hinweise	281
9.2	Ermittlung des Bodenwerts	283
9.3	Gedämpfter Bodenwert	283
9.4	Berücksichtigung einer Mehr- oder Minderausnutzung	284
9.4.1	Beschreibung des Verfahrens	284
9.4.2	Beurteilung der Bodenwertkorrektur	286
9.5	Alsbaldiger Abriss baulicher Anlagen	288
9.6	Bebaute Grundstücke im Außenbereich	291
9.7	Entwicklungszustand des Bodens	291
9.7.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	293
9.7.2	Bauerwartungsland	293
9.7.3	Rohbauland	295
9.7.4	Baureifes Land	296
9.7.5	Wertanteile der einzelnen Entwicklungsstufen	297
9.8	Deduktive Ermittlung	299
9.8.1	Deduktive Ermittlung in der Verkehrswertermittlung	300

9.8.2	Deduktive Ermittlung in der Projekt kalkulation	303
9.8.3	Bewertung der deduktiven Methode	304
9.9	Rückstufung des Bodens	305
10	Rechte an Grundstücken	308
10.1	Allgemeines	308
10.2	Zinssätze	310
10.3	Leibrentenprobleme	313
10.3.1	Leibrente	313
10.3.2	Leibrententabellen und Leibrentenberechnungen	317
10.3.2.1	Berechnungsbeispiele	321
10.3.2.2	An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	323
10.3.3	Nießbrauch und Wohnungsrecht	324
10.3.3.1	Ertragswertobjekte	326
10.3.3.2	Sachwert- und Vergleichswertobjekte	331
10.3.4	Altenteil	337
10.3.5	Allgemeine Hinweise	338
10.3.6	Dynamisierung	339
10.3.7	Marktanpassung	340
10.4	Erbbaurecht	343
10.4.1	Erbbaurecht, Preisbildung und Wertermittlung	343
10.4.2	Wertbestimmende Einflussgrößen	343
10.4.2.1	Erbbauzins	344
10.4.2.2	Möglichkeiten zur Anpassung des Erbbauzinses	344
10.4.2.3	Laufzeit	346
10.4.2.4	Erbbauzinsdifferenz	346
10.4.3	Bewertung des Bodenwertanteils	350
10.4.3.1	Vergleichswertverfahren	350
10.4.3.2	Finanzmathematische Methode	350
10.4.4	Einige Beispiele	354
10.4.5	Marktanpassung gemäß dem Deutschen Verein für Vermessungswesen	359
10.4.6	Bebaute Erbbaurechte	360
10.4.7	Ein weiteres Beispiel	361
10.4.8	Ein Fazit	365
10.5	Wegerecht	366
10.6	Notwegerecht	367
10.7	Leitungsrecht	368
10.8	Aussichtsrecht	369
10.9	Baulasten allgemein	369
10.9.1	Stellplatzbaulast	371
10.9.2	Abstandsflächenbaulast	371
10.10	Vorkaufsrecht	372
10.11	Wiederkaufsrecht	376

10.12	Denkmalschutz	376
10.13	Überbau	378
10.14	Besetzungsrechte	379
10.15	Zur Quantifizierung der Rechte (Abschnitte 10.5 bis 10.9)	380
11	Fehlerquellen der Bewertung	384
11.1	Grundbuch und Grundakten	384
11.2	Baurecht und Wohnflächenverordnung (WoFlV)	386
11.3	Zweckentfremdungsverordnung (ZweVO)	391
11.4	Stellplatzverordnungen/Stellplatzsatzungen	391
11.5	Verlauf der Grundstücksgrenzen	393
11.6	Analyse der Mietverträge	393
11.7	Umweltrelevante Defizite	395
11.8	Integrierte Schwimmbäder	397
11.9	Ableitungsmodus	398
11.10	Variationskoeffizient	398
12	Vom Reparaturstau	399
12.1	Allgemeine Markteinflüsse	399
12.2	Steuerliche Einflüsse	404
12.3	Konjunkturelle Einflüsse	405
12.4	Schlussfolgerungen	406
12.5	Merkantiler Minderwert	407
13	Wertsicherungsklauseln	410
13.1	Allgemeines	410
13.2	Gewerbemietverträge	411
13.2.1	Zulässige Klauseln	411
13.2.1.1	Leistungsvorbehaltsklauseln	411
13.2.1.2	Spannungsklauseln	413
13.2.2	Automatikklauseln auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes	414
13.2.2.1	Mieterbezogene Kostenelementklauseln	414
13.2.2.2	Gehaltsindexklauseln	415
13.2.3	Weitere Hinweise	415
13.3	Wohnungsmietverträge	418
13.4	Erbbaurechte	419
13.5	Ausblick	420
14	Residualwertverfahren	421
14.1	Grundgedanken des Verfahrens	421
14.2	Probleme des Residualwertverfahrens	422
14.3	Modellüberlegungen	429
14.4	Die Berechnung eines Residualwerts	431
14.4.1	Daten und Abkürzungen	432
14.4.2	Berechnung	432

14.4.3	Gesamtbetrachtung mit Marktausrichtung	434
15	Der HP 10bII – ein Taschenrechner für die Grundstücksbewertung	435
16	Discounted Cash Flow (DCF)	439
16.1	Einleitung	439
16.2	Darstellung der Methoden	443
16.2.1	Methoden im Überblick	443
16.2.2	DCF-Rechnung als Prognoseverfahren	443
16.2.3	DCF-Verfahren zur Verkehrswertermittlung	445
16.2.4	Ertragswertverfahren (deutsche Variante)	447
16.3	Rechnerische Darstellung der drei Verfahren	447
16.3.1	DCF-Rechnung als Prognoseverfahren	447
16.3.2	DCF-Verfahren zur Verkehrswertermittlung	450
16.3.3	Ertragswertverfahren (deutsche Variante)	451
16.4	Die Praxis	452
16.5	Die Ergebnissicherheit des DCF-Verfahrens bei der Verkehrswertermittlung	453
16.6	„DCF“ nach der ImmoWertV	454
17	Finanzmathematik in der Grundstücksbewertung	458
17.1	Einführung	458
17.2	Finanzrechner HP 10bII	459
17.3	Rechnerische Grundlagen	460
17.4	Grafische Darstellung	462
17.5	Das Minuszeichen	464
17.6	Rechenbeispiele	465
17.7	Zusammenfassung	468
17.8	Weitere Übungsaufgaben und Lösungen	470
18	Statistik in der Wertermittlung	472
18.1	Das Vergleichswertverfahren braucht die Statistik	472
18.2	Vergleichbarkeit und Ausreißerbereinigung	473
18.3	Die Standardabweichung	475
18.4	Der Variationskoeffizient	477
18.5	Der Vertrauensbereich	480
18.6	Student-Verteilung	481
18.7	Zusammenhänge in der Stichprobentheorie	482
18.8	Die Regressionsanalyse	483
18.9	Multivariat	486
18.10	Der Einsatz des HP 10bII als Statistikrechner	493
18.11	Übungsaufgaben	494
	Anhang: Honorarrichtlinie des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)	503

Literaturverzeichnis	505
Über die Autoren	508
Stichwortverzeichnis	511