

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abbildungsverzeichnis	11
Tabellenverzeichnis	12
Formelverzeichnis	13
Abkürzungsverzeichnis	14
1. Grundsätzliches zur Bewertung von Grundstücken	17
1.1. Bewertungsanlässe	17
1.2. Akteure am Grundstücksmarkt	19
1.2.1. Sachverständige für die Verkehrswertermittlung	19
1.2.1.1. Freie Sachverständige	20
1.2.1.2. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	20
1.2.1.3. Zertifizierte Sachverständige	21
1.2.1.4. Qualifikation der Sachverständigen und ihre Beauftragung	21
1.3. Gutachterausschüsse	22
1.4. Der Verkehrswert	25
1.5. Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung	26
2. Die Wertermittlungsverfahren im Überblick	28
3. Die Wertermittlungsverfahren im Einzelnen	35
3.1. Vergleichswertverfahren	35
3.1.1. Zur Bedeutung des Vergleichswertverfahrens	35
3.1.2. Schwierigkeiten bei der Durchführung des Vergleichswertverfahrens	35
3.1.3. Aufgaben des Sachverständigen	37
3.1.4. Mathematisch-statistische Verfahren	37
3.1.5. Allgemeiner Verfahrensablauf des Vergleichswertverfahrens	39
3.1.6. Die Verfahrensschritte im Einzelnen	39
3.1.6.1. Herkunft der Daten	39
3.1.6.2. Qualität der Daten	41

3.1.6.3.	Indexierung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt	44
3.1.6.4.	Anpassung der Kaufpreise wegen abweichender Grundstücksmerkmale	46
3.1.6.5.	Vorläufiger Vergleichswert.	49
3.1.6.6.	Marktanpassung und besondere objekt- spezifische Grundstücksmerkmale	53
3.1.6.7.	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichswert	55
3.1.7.	Vergleichsfaktoren	55
3.1.8.	Bodenwertermittlung.	57
3.1.8.1.	Bodenwertermittlung im Allgemeinen	57
3.1.8.2.	Bodenrichtwerte	60
3.1.9.	Ein Beispiel zur Vergleichswertermittlung.	63
3.1.10.	Das SPIERING-Marktwertverfahren und seine Möglichkeiten	67
3.1.10.1.	Problemstellung.	67
3.1.10.2.	Ermittlung der Wertungskriterien.	68
3.1.10.3.	Quantifizierung und Gewichtung der qualitativen Kriterien	69
3.1.10.4.	Preisbasis	72
3.1.10.5.	Größenanpassung.	72
3.1.10.6.	Korrekturnotwendigkeiten.	73
3.1.10.7.	Ergebnissicherheit	74
3.1.10.8.	Verfahrensprüfung	75
3.1.10.9.	Rechenbeispiel des Marktwertverfahrens . .	76
3.1.10.10.	Beurteilung des SPIERING-Marktwert- verfahrens	77
3.2.	Ertragswertverfahren	80
3.2.1.	Verfahrensbeschreibung für das Ertragswertverfahren .	80
3.2.2.	Rohertrag.	82
3.2.3.	Reinertrag	83
3.2.4.	Unterscheidung zwischen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten	83
3.2.5.	Bemessung der Bewirtschaftungskosten	83
3.2.6.	Verwaltungskosten	84
3.2.7.	Instandhaltungskosten	85
3.2.8.	Mietausfallwagnis.	87
3.2.9.	Restnutzungsdauer	89

3.2.9.1.	Wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer	89
3.2.9.2.	Instandhaltung und Instandsetzung, Reparaturen und Modernisierung	89
3.2.9.3.	Ermittlung der Restnutzungsdauer	90
3.2.10.	Liegenschaftszinssatz	93
3.2.10.1.	Grundsätzliches und Definition	93
3.2.10.2.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	96
3.2.11.	Die Rolle des Bodenwerts im Ertragswertverfahren	102
3.2.12.	Reparaturstau	105
3.2.13.	Ertragsaufspaltung (allgemeines Ertragswertverfahren)	106
3.2.14.	Ein Beispiel zum Ertragswertverfahren	108
3.3.	Das Sachwertverfahren	109
3.3.1.	Zur Bedeutung des Sachwertverfahrens	109
3.3.2.	Verfahrensbeschreibung	110
3.3.3.	Flächenbezüge der Sachwertermittlung	112
3.3.4.	Sachwertfaktoren	114
3.3.5.	Kritik am Sachwertverfahren	116
3.3.6.	Sachwertrichtlinie auf der Grundlage der NHK 2010	119
3.3.6.1.	Wesentliche Änderungen durch die SW-RL	119
3.3.6.2.	NHK 2010 für EFH, ZFH, DH und RH	121
3.3.6.3.	Brutto-Grundfläche als Berechnungsbasis	126
3.3.6.4.	Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010	127
3.3.6.5.	Berücksichtigung von Modernisierungen	130
3.3.6.6.	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	135
3.3.6.7.	Alterswertminderung	136
3.3.6.8.	Gebäudealter und fiktives Baujahr	140
3.3.6.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	141
3.3.7.	Ablauf der Berechnung	142
4.	Ein wenig Statistik	144
4.1.	Das Vergleichswertverfahren braucht die Statistik	144
4.2.	Die Standardabweichung	144
4.3.	Der Variationskoeffizient	145
4.4.	Die Regressionsanalyse	146

Inhaltsverzeichnis

Fachliteratur (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	147
Seminaranbieter (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	149
Stichwortverzeichnis	151
Über die Autoren	159