

# Inhaltsverzeichnis

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

<b>Fachliteratur (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)</b> . . . . .	147
<b>Seminaranbieter (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)</b> . . . . .	149
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	151
<b>Über die Autoren</b> . . . . .	159