

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Einleitung	13
1 Vorarbeiten und Informationsbeschaffung	19
1.1 Das Grundstück und sein Wert	19
1.1.1 Begriff des Grundstücks	19
1.1.2 Stufen der Baulandentwicklung	20
1.1.3 Bebauungsplan	21
1.1.4 Möglichkeiten der Grundstücksnutzung	22
1.1.5 Flächenschnitt	23
1.1.6 Topografie und Beschaffenheit	24
1.2 Wichtige Informationsquellen	24
1.2.1 Gutachterausschuss	25
1.2.2 Baulast	27
1.2.3 Erschließungskosten und Beiträge	28
1.2.4 Kontamination	28
1.2.5 Bodendenkmal und Baudenkmal	30
1.2.6 Zuschnitt und Lage	32
1.2.7 Umgebungsanalyse	33
1.3 Sammlung und Analyse von Preisen	35
1.3.1 Eigene Preissammlung	35
1.3.2 Baukostenindex	36
1.4 Verbands- und Maklerinfos	37
1.5 Rechte an einer Immobilie	37
1.5.1 Einblick ins Grundbuch	38
1.5.2 Berechnung der Wertminderung	43
1.6 Exkurs: Erbbaurecht	46
2 Finanzierung der Immobilie	49
2.1 Finanzierungsformen	49
2.1.1 Annuitätendarlehen	50
2.1.2 Bauspardarlehen	51
2.1.3 Versicherungsdarlehen	52
2.1.4 Wohn-Riestern	53
2.1.5 Exkurs: Muskelhypothek	54

Inhaltsverzeichnis

2.2	Finanzierungsablauf	56
2.2.1	Beleihungswert	57
2.2.2	Beleihungsgrenze	57
2.2.3	Rang im Grundbuch	58
2.2.4	Kredit- und Kaufnebenkosten	58
2.3	Staatliche Zuschüsse und Darlehensprogramme	60
2.3.1	Programme zu Neubau/Kauf	61
2.3.2	Programme zu Sanierung/Umbau	62
2.3.3	Programme zu erneuerbaren Energien	64
2.3.4	Programme zur Beratung/Begleitung	65
3	Einsatz eines Gutachters	67
3.1	Baumangel und Bauschaden	67
3.1.1	Keller	68
3.1.2	Fassade	69
3.1.3	Innenwände	70
3.1.4	Dach	70
3.1.5	Installation	72
3.1.6	Heizung	74
3.1.7	Sanitär	75
3.1.8	Fenster und Türen	76
3.2	Fußboden	77
3.3	Schädlinge und Schadstoffe	77
3.3.1	Holzbock, Holzwurm und Blättling	78
3.3.2	Feuchtigkeit und Schimmel	79
3.4	Chemische Schadstoffe in der Luft	81
3.5	Professionelles Gutachten	82
3.5.1	Arten von Gutachten	83
3.5.2	Anforderungen an ein Gutachten	84
3.5.3	Kosten für ein Gutachten	85
3.5.4	Qualifizierung für Gutachter	86
4	Ablauf einer Wertschätzung	89
4.1	Flexibilität	89
4.2	Ertrag und Kosten	90
4.3	Wohnfläche und umbauter Raum	91
4.4	Richtpreis und Preisindex	92
4.5	Weitere Korrekturfaktoren	93
4.6	Wertminderung und Nutzungsdauer	94
4.7	Wertermittlungsverfahren	97
4.7.1	Ziel: Verkehrswert ermitteln	98

4.8	Vergleichswertverfahren	99
4.9	Sachwertverfahren	100
4.9.1	Normalherstellungskosten	100
4.9.2	Sachwert bauliche Anlagen	101
4.9.3	Verkehrswert	102
4.10	Ertragswert	102
4.10.1	Jahresreinertrag	104
4.10.2	Bodenwertanteil	105
4.10.3	Gebäudereinertrag	106
4.10.4	Verkehrswert	107
4.11	Grundlagen-Check	107
5	Wertermittlung bei Eigentumswohnungen	109
5.1	Vermietung oder Selbstnutzung	109
5.2	Verwaltungskosten pro Wohneinheit	110
5.3	Instandhaltungsrücklage	110
5.4	Jahresbeiträge	111
5.5	Bodenwertermittlung	112
5.6	Überschlagsrechnungen und ihre Tücken	112
5.7	Vergleichswertverfahren	113
5.8	Beispielsfall: Vermietete Penthouse-Wohnung	114
5.8.1	Objektbeschreibung	114
5.8.2	Lagebeschreibung	115
5.8.3	Zustandsbeschreibung	115
5.8.4	Jahresreinertrag	116
5.8.5	Gebäudeertragsanteil	118
5.8.6	Gebäudeertragswert	119
5.8.7	Gesamtertragswert	120
5.8.8	Weitere Faktoren	121
5.8.9	Endergebnis: Verkehrswert	121
5.8.10	Vergleichswertverfahren als Alternative	121
5.8.11	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	122
5.8.12	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	123
6	Wertermittlung beim Familienhaus	125
6.1	Substanzwert	125
6.2	Sonderfall Dreifamilienhaus	126
6.3	Beispielsfall: 133 qm großes Einfamilienhaus	126
6.3.1	Objektbeschreibung	127
6.3.2	Lagebeschreibung	128
6.3.3	Zustandsbeschreibung	129

Inhaltsverzeichnis

6.3.4	Bodenwertermittlung	129
6.3.5	Bauwert	130
6.3.6	Verkehrswert	133
6.3.7	Einordnung der Ergebnisse anhand der Kennzahlen	135
6.3.8	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	137
7	Wertermittlung beim Mehrfamilienhaus	139
7.1	Mietwohnmarkt in Deutschland	139
7.2	Sonderfall: Gewerbe im Mehrfamilienhaus	140
7.3	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	140
7.4	Beispielsfall: Mehrfamilienhaus	141
7.4.1	Objektbeschreibung	142
7.4.2	Lagebeschreibung	143
7.4.3	Zustandsbeschreibung	144
7.4.4	Jahresreinertrag	144
7.4.5	Ergebnis: Jahresreinertrag	145
7.4.6	Gebäudeertragsanteil	145
7.4.7	Ertragswert	147
7.4.8	Endergebnis: Verkehrswert	148
7.4.9	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	149
7.4.10	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	149
8	Wertsteigerung durch Modernisierungen	151
8.1	Instandhaltung und Modernisierung	151
8.2	Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	152
8.3	Werterhaltung und Wertsteigerung	152
8.4	Steigende Energiekosten	155
8.5	Politische Rahmenbedingungen	155
8.6	Energieeinsparverordnung	156
8.6.1	Bedingte Anforderungen	157
8.6.2	Nachrüstpflichten	159
8.6.3	Energieausweis	159
8.6.4	Der Energieausweis im Immobilieninserat	162
8.6.5	Primärenergiebedarf	162
8.7	Modernisierung im Ablauf	163
8.7.1	Aufwandsschätzung	164
8.7.2	Organisation	168
8.8	Praxistipps zur energetischen Dacherneuerung	174
8.9	Praxistipps zur Heizungsanlage	176
8.10	Praxistipps zur Fassadenmodernisierung	179

8.11	Beispielsfall: Modernisierte Eigentumswohnung	181
8.11.1	Beschreibung des Modernisierungsvorhabens	181
8.11.2	Wertsteigerung durch Modernisierung	181
8.11.3	Jahresreinertrag	183
8.11.4	Gesamtertragswert	184
8.11.5	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	185
8.11.6	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	185
8.12	Beispielsfall: Modernisiertes Einfamilienhaus	187
8.12.1	Beschreibung des Modernisierungsvorhabens	187
8.12.2	Wertsteigerung durch Modernisierung	187
8.12.3	Bodenwert	188
8.12.4	Bauwert	188
8.12.5	Sach- und Verkehrswert	190
8.12.6	Ergebnisse anhand der Kennzahlen	191
8.12.7	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	191
8.13	Wert eines modernisierten Mehrfamilienhauses	192
8.13.1	Beschreibung des Modernisierungsvorhabens	192
8.13.2	Wertsteigerung durch Modernisierung	193
8.13.3	Jahresreinertrag	195
8.13.4	Verkehrswert	195
8.13.5	Überschlagsschätzung mit Maklerformel	197
8.13.6	Gesamtgutachten in der Zusammenfassung	197
9	Immobilienzwangsvorsteigerung	199
9.1	Rechtsrahmen	199
9.2	Gebotsgrenzen	200
9.3	Versteigerungsablauf	201
9.4	Zuschlag	202
9.5	Immobilienwahl	203
9.5.1	Verkehrswertgutachten	203
9.5.2	Weitere Informationsquellen	204
9.5.3	Vor-Ort-Besichtigung	205
9.6	Interessen der anderen Parteien	205
9.6.1	Schuldner	206
9.6.2	Miteigentümer	207
9.6.3	Mieter	207
9.6.4	Gläubiger	208
9.6.5	Bieter	209

Inhaltsverzeichnis

10	Anhang	211
10.1	Glossar	211
<hr/>		
Adressen und Websites		215
Abkürzungsverzeichnis		217
Stichwortverzeichnis		219