

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?	9
1.4.4 Weitere Verfahren	9
1.5 Weitere Grundlagen	9
1.6 Modellkonformität als oberstes Prinzip der Wertermittlung	11
1.7 Zusammenfassung	13
2 Bodenwert	15
2.1 Überblick	15
2.2 Die Definition des Bodenwerts	15
2.3 Vorschriften zur Bodenwertermittlung in der ImmoWertV	17
2.4 Unmittelbares Vergleichswertverfahren	19
2.4.1 Vorgehensweise	19
2.4.2 Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ...	20
2.4.3 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ...	22
2.4.4 Beispiel	23
2.4.5 Kaufpreissammlung	25
2.4.6 Selbstkontrollaufgabe	27
2.5 Mittelbares Vergleichswertverfahren	28
2.5.1 Vorgehensweise	28
2.5.2 Bodenrichtwerte	28
2.5.3 Beispiel	29

2.5.4	Selbstkontrollaufgaben	30
2.6	Zusammenfassung.	31
3	Vergleichswert für bebaute Grundstücke	33
3.1	Überblick	33
3.2	Vorschriften in der ImmoWertV	33
3.3	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	35
3.3.1	Vorbemerkung	35
3.3.2	Vorgehensweise	35
3.3.3	Beispiel Eigentumswohnung	37
3.3.4	Selbstkontrollaufgabe	38
3.3.5	Plausibilitätskontrolle mittels Vergleichswertverfahren	39
3.3.6	Genauigkeit des unmittelbaren Vergleichswertverfahrens	41
3.4	Mittelbares Vergleichswertverfahren	43
3.4.1	Vorgehensweise	43
3.4.2	Ertragsfaktoren	44
3.4.3	Gebädefaktoren	45
3.4.4	Plausibilitätskontrolle mittels Vergleichsfaktoren	46
3.5	Zusammenfassung.	47
4	Ertragswert	49
4.1	Überblick	49
4.2	Charakteristische Aspekte	49
4.3	Die grundsätzliche Vorgehensweise.	50
4.3.1	Überschussrechnung	50
4.3.2	Abzug der Bodenwertverzinsung und Gebäudereinertrag	51
4.3.3	Gebäudeertragswert	51
4.3.4	Addition des Bodenwerts	53
4.4	Begrifflichkeiten und Zusammenhänge	53
4.4.1	Zur Vereinheitlichung der Begriffswelt	53
4.4.2	Mathematische Zusammenhänge im allgemeinen Ertragswertverfahren	54
4.5	Modellkonformität	55
4.6	Selbstkontrollaufgabe	55
4.7	Auf dem Weg zum Verkehrswert.	56
4.8	Zusammenfassung.	56
5	Sachwert	57
5.1	Überblick	57
5.2	Modellkonformität	57
5.3	Das Sachwertmodell	58

5.4	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	59
5.4.1	Normalherstellungskosten	59
5.4.2	Gebäudestandardstufen	62
5.4.3	Baupreisindex	67
5.4.4	Brutto-Grundfläche	68
5.4.5	In der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile	68
5.4.6	Ergebnis	69
5.5	Alterswertminderung	71
5.5.1	Vorbemerkung	71
5.5.2	Gesamtnutzungsdauer	71
5.5.3	Restnutzungsdauer	73
5.5.4	Berechnung der Alterswertminderung	74
5.5.5	Unterlassene Instandhaltung	75
5.5.6	Modernisierung	76
5.5.7	Unterlassene Instandhaltung und Modernisierung	79
5.5.8	Unbehebbarer Mängel und Schäden	81
5.5.9	Die Lebensdauer ist nicht von Bedeutung	81
5.5.10	Zusammenfassung	82
5.6	Bauliche Außenanlagen	84
5.7	Sonstige Anlagen	85
5.8	Bodenwert	85
5.9	Marktanpassung	86
5.9.1	Warum Marktanpassung?	86
5.9.2	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses	87
5.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	89
5.11	Zusammenfassung des Beispiels	93
5.12	Selbstkontrollaufgabe	94
B	Vertiefung	95
6	Bewertungsrelevante Zeitpunkte	95
6.1	Überblick	95
6.2	Zeitpunkte als Anker in der Wertermittlung	95
6.2.1	Wertermittlungstichtag	95
6.2.2	Qualitätstichtag	96
6.2.3	Ende der Recherche	97
6.2.4	Datum der Gutachtenerstellung	98
6.2.5	Stichtage der Vergleichswerte	98
6.3	Beziehungen der Zeitpunkte zueinander	98
6.3.1	Standardfall	99
6.3.2	Verlagerungen in die Vergangenheit	99
6.3.3	Verlagerung in die Zukunft	100
6.4	Selbstkontrollaufgabe	101

6.5	Die Wertermittlungsverfahren als Projektionen auf einen Stichtag	101
6.6	Zusammenfassung	102
7	Bodenwert	103
7.1	Überblick	103
7.2	Entwicklungszustand	103
7.2.1	Vorbemerkung	103
7.2.2	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	104
7.2.3	Bauerwartungsland	106
7.2.4	Rohbauland	108
7.2.5	Baureifes Land	108
7.2.6	Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Entwicklungszustandsstufen	109
7.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	109
7.3.1	Art der baulichen Nutzung	109
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung	110
7.4	Beschaffenheit des Grundstücks	110
7.5	Erschließung	111
7.5.1	Die »drei Ebenen der Erschließung«	112
7.5.2	Erschließung gemäß Baugesetzbuch	113
7.5.3	Umgebungsinfrastruktur	114
7.6	Sonderfälle der Bodenwertermittlung nach ImmoWertV	115
7.6.1	Bewertung von bebauten Grundstücken im Außenbereich	115
7.6.2	Alsbaldiger Abriss der baulichen Anlagen (Liquidationswert)	118
7.6.2.1	Vorbemerkung	118
7.6.2.2	Alsbaldiger Abriss	119
7.6.2.3	Berechnung des Liquidationswerts	120
7.6.2.4	Vom Liquidationswert zum Verkehrswert	121
7.6.2.5	Übersicht	122
7.6.2.6	Beispiele	123
7.6.3	Abweichen der tatsächlichen Nutzung von der maßgeblichen Nutzung	125
7.7	Öffentliche Flächen	127
7.7.1	Begriffsbestimmung	127
7.7.2	Wertermittlungsgrundsätze	127
7.7.3	Zukünftige öffentliche Flächen	128
7.7.4	Differenzwertmethode	132
7.7.5	Verschiebetheorie	134
7.7.6	Gegenwärtige öffentliche Flächen	136
7.8	Residualwertverfahren	137
7.8.1	Schlüsselfrage	137
7.8.2	Bausteine des Verfahrens	138

7.8.3	Zur Illustration	141
7.8.4	Stabilität des Residuums	145
7.8.5	Selbstkontrollaufgabe	146
7.9	Zusammenfassung	147
8	Vergleichswert	149
8.1	Überblick	149
8.2	Generelle Aspekte	149
8.2.1	Problemverlagerung	149
8.2.2	Grundstücksmerkmale als Vergleichsmerkmale ..	151
8.2.3	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ..	152
8.2.3.1	Keine Beeinflussung der Eingangsdaten	152
8.2.3.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	153
8.2.3.3	Zur Vorbeugung eines weitverbreiteten Missverständnisses	153
8.3	Die drei Vergleichskategorien	154
8.3.1	Boden	154
8.3.1.1	Wert bestimmende Merkmale	154
8.3.1.2	Regionale Vergleichbarkeit und Umgebungsin- frastruktur	155
8.3.2	Bauliche Anlagen	156
8.3.2.1	Wert bestimmende Merkmale	156
8.3.2.2	Besonderheit: Außenanlagen	156
8.3.3	Marktsituationen	157
8.3.3.1	Angebot- und Nachfragesituation	157
8.3.3.2	Regionale Unterschiede im Preisniveau	158
8.3.3.3	Wert bestimmende Merkmale	158
8.3.4	Ergebnis und Konsequenz.	159
8.4	Analogieschluss als universelles Wertermittlungsprinzip	159
8.4.1	Empirische Daten	159
8.4.2	Selbstkontrollaufgabe	159
8.5	Zusammenfassung	160
9	Ertragswert	161
9.1	Überblick	162
9.2	Vertiefende Aspekte zum Allgemeinen Ertragswertverfahren	162
9.2.1	Die beiden Zahlungsreihen im Allgemeinen Ertragswertverfahren	162
9.2.2	Nachhaltigkeit	163
9.2.3	Restnutzungsdauer	164
9.2.3.1	Definition	164
9.2.3.2	Ermittlung einer Restnutzungsdauer	165
9.2.3.3	Restnutzungsdauer einer wirtschaftlichen Einheit	165

9.2.3.4	»Lange« bzw. »kurze« Restnutzungsdauer	166
9.2.3.5	Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren – Lebensdauer	166
9.2.3.6	Der Schwarze Rabe.	166
9.2.4	Wertkorrekturen	167
9.2.5	Nicht rentierlicher Boden.	168
9.2.6	Vorderland und Hinterland	169
9.2.7	Grafische Darstellung des Allgemeinen Ertragswertverfahrens	170
9.2.8	Der Einfluss des Bodenwerts auf den Ertragswert	171
9.2.9	Der Einfluss des Liegenschaftszinssatzes auf den Ertragswert	173
9.3	Vereinfachtes Ertragswertverfahren.	174
9.3.1	Herleitung aus der Allgemeinen Ertragswertformel	174
9.3.2	Das Vereinfachte Ertragswertverfahren Schritt für Schritt.	175
9.3.2.1	Überschussrechnung	175
9.3.2.2	Ertragswert über die Restnutzungsdauer	175
9.3.2.3	Addition des abgezinsten Bodenwerts und (vorläufiger) Ertragswert	176
9.3.3	Nicht rentierlicher Boden.	177
9.3.4	Das Vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Zeitachse.	178
9.3.5	Grafische Darstellung des Vereinfachten Ertragswertverfahrens	179
9.3.6	»Bodenwertdämpfung« im Vereinfachten Ertragswertverfahren	180
9.3.7	Selbstkontrollaufgabe	181
9.4	Aus der Vereinfachten Formel abgeleitete weitere Ertragswertverfahren.	181
9.4.1	Verkürzte Ertragswertverfahren	181
9.4.1.1	Verkürzte Formel bei »langer« Restnutzungsdauer	182
9.4.1.2	Selbstkontrollaufgabe	183
9.4.1.3	Verkürzte Formel bei unendlicher Restnutzungsdauer	184
9.4.2	Ertragswertverfahren bei unendlicher Restnutzungsdauer	184
9.4.2.1	Berücksichtigung einer Erneuerungsrücklage.	184
9.4.2.2	Berücksichtigung erhöhter Erhaltungsaufwendungen.	186
9.4.2.3	Beide Vorgehensweisen im Vergleich.	188
9.4.3	Liquidationswertverfahren	188
9.4.3.1	Definition der Liquidation und Interpretation	188

9.4.3.2	Das Unwirtschaftlichkeitskriterium	189
9.4.3.3	Die beiden Fallgestaltungen und Formeln des Liquidationswerts	189
9.4.3.4	Die allgemeine Liquidationswertformel und ihre grafische Darstellung	190
9.4.3.5	Selbstkontrollaufgabe	191
9.4.3.6	Freilegung im Ertragswert und im Liquidationswert.	191
9.5	Allgemeines und Vereinfachtes Ertragswertverfahren im Vergleich	193
9.5.1	Rechenvorschriften und Rechtsgrundlagen.	193
9.5.2	Unterschiedliche Blickwinkel – dasselbe Ergebnis	193
9.5.3	Vor- und Nachteile beider Formeln.	195
9.6	Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen	195
9.6.1	Rechtsgrundlage.	195
9.6.2	Nähe zu den Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren	196
9.6.3	Betrachtungszeitraum, Restwert und Restnutzungsdauer	196
9.6.4	Das mathematische Modell.	197
9.6.5	Grafische Darstellung	198
9.6.6	Ein Fall zur Illustration	198
9.6.6.1	Reinerträge mit zugehörigen Plausibilisierungen.	198
9.6.6.2	Kapitalwert über den Betrachtungszeitraum.	199
9.6.6.3	Restwert.	200
9.6.6.4	Abgezinster Restwert und abschließendes Ergebnis	200
9.6.7	Plausibilisierung mit dem durchschnittlichen Reinertrag	200
9.6.8	Selbstkontrollaufgabe	201
9.7	Rohertrag.	201
9.7.1	Vergleichsmiete und Rohertrag.	201
9.7.2	Definition und Eigenschaften des Rohertrags.	203
9.7.2.1	Vollständigkeit	203
9.7.2.2	Ordnungsgemäße Bewirtschaftung	204
9.7.2.3	Zulässige Nutzung	204
9.7.2.4	Nachhaltigkeit und Marktüblichkeit	204
9.7.2.5	Vertragliche Vereinbarungen	205
9.7.3	Ableitung von Vergleichsmieten zur Rohertragsermittlung.	205
9.7.3.1	Art und Beschaffenheit.	205
9.7.3.2	Größe.	206
9.7.3.3	Ausstattung	206

9.7.3.4	Lage	207
9.7.3.5	Besonderheiten	207
9.7.3.6	Außenanlagen	208
9.7.3.7	Marktsituationen	208
9.7.4	Rohertrag bei gewerblicher Vermietung	208
9.7.5	Besondere Hinweise aus der Ertragswertrichtlinie	209
9.7.6	Wesentliche Quellen	209
9.8	Bewirtschaftungskosten	210
9.8.1	Definition und grundsätzliche Vorgehensweise	210
9.8.2	Generelle Hinweise zu den Bewirtschaftungskosten	211
9.8.3	Verwaltungskosten	212
9.8.4	Instandhaltungskosten	214
9.8.5	Mietausfallwagnis	216
9.8.6	Betriebskosten	218
9.8.7	Zur Abschreibungsproblematik	219
9.8.7.1	Keine Berücksichtigung im Vervielfältiger	219
9.8.7.2	Bleibender Bestandteil im Gebäudereinertrag ...	219
9.9	Liegenschaftszinssatz	222
9.9.1	Einfluss auf den Ertragswert	223
9.9.2	Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes	224
9.9.2.1	Verknüpfung von Reinertrag und Ertragswert. ...	224
9.9.2.2	Gewährleistung einer inflationsneutralen Kalkulation	225
9.9.2.3	Korrekturfaktor für sonstige Werteeinflüsse	225
9.9.3	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	225
9.9.4	Bandbreiten und deren Bedeutung	228
9.9.5	Pflicht der Gutachterausschüsse zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	228
9.9.6	Eine weit verbreitete sprachliche Unsitte.	229
9.10	Anzuwendende Liegenschaftszinssätze in der Praxis.	230
9.10.1	Rechtsgrundlage	230
9.10.2	Grundsätze zur Herleitung	231
9.10.3	Quellen für geeignete Liegenschaftszinssätze. ...	232
9.10.3.1	Grundstücksmarktbericht aus der Region	232
9.10.3.2	Grundstücksmarktberichte aus vergleichbaren Gebieten	233
9.10.3.3	Einschlägige Literatur	233
9.10.4	Bundesweite Erhebungen zu Liegenschaftszinssätzen	237
9.10.4.1	Sommer/Kröll (1999) und Sommer/Hausmann (2006)	237
9.10.4.2	Zeißler (2001)	240

9.10.5	Verfahren zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.	241
9.10.5.1	Verfahren nach Hausmann	241
9.10.5.2	Verfahren nach Zeißler.	246
9.10.6	Ableitung des Ergebnisses	250
9.10.7	Selbstkontrollaufgabe	252
9.11	Inflationsneutralität im Ertragswertmodell	252
9.11.1	Ausgangspunkt: Die vereinfachte Ertragswertformel	252
9.11.1.1	Isolierte Betrachtung des Bodenwerts	253
9.11.1.2	Isolierte Betrachtung des Reinertrags	256
9.11.2	Bedeutung der Inflationsneutralität im Ertragswertmodell	259
9.11.2.1	Keine Berücksichtigung rein nominaler Veränderungen	259
9.11.2.2	Vorteile der Inflationsneutralität	260
9.11.3	Wertermittlungsrelevanz des Diskontierungszinssatzes.	261
9.12	Zusammenfassung.	262
10	Sachwert	263
10.1	Überblick	263
10.2	Die Grundgedanken des Sachwertverfahrens. ...	263
10.2.1	Wie Preisvorstellungen zustande kommen.	263
10.2.2	Objektivierung der Preise	265
10.2.3	Marktanpassung.	266
10.2.4	Besondere objektspezifische Merkmale.	266
10.2.5	Zusammenfassung.	267
10.3	Modellkonformität	267
10.3.1	Beurteilungsspielraum.	267
10.3.2	Eingangsgrößen des Sachwertmodells	269
10.4	Brutto-Grundfläche.	272
10.4.1	Unterschied zwischen DIN 277 und SW-RL.	272
10.4.2	Berücksichtigung von Dachgeschossen	273
10.4.3	Weitere Besonderheiten	274
10.4.4	Zusammenfassung.	275
10.5	Gesamtnutzungsdauer	276
10.5.1	Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit von der Standardstufe.	276
10.5.2	Gesamtnutzungsdauer auf der Basis des Kostenkennwerts.	277
10.5.3	Gesamtnutzungsdauer auf der Basis des Wägungsschemas	277
10.6	Restnutzungsdauer bei Modernisierung.	278
10.7	Bodenwert.	281
10.7.1	Modellkonformer Ansatz des Bodenwerts.	281

10.7.2	Modellparameter liegen nicht vor	282
10.8	Korrekturfaktoren	283
10.9	Zusammenfassung	283
11	Verkehrswert	285
11.1	Überblick	285
11.2	Grundlegende Merkmale des Verkehrswerts	286
11.3	Wesentliche Anforderungen	287
11.3.1	Gebot zur Anwendung der ImmoWertV.	287
11.3.2	Gebot zur Anwendung der Verfahren.	287
11.3.3	Pflicht zur Berücksichtigung der Marktsituation.	287
11.3.3.1	»Gewöhnlicher Geschäftsverkehr«	288
11.3.3.2	»Sonstige Umstände des Einzelfalls«	289
11.3.4	Pflicht zur Würdigung der Aussagefähigkeit	289
11.3.5	Begründungspflicht der Verfahrenswahl	290
11.3.6	Reihenfolge von Wertkorrekturen	292
11.3.7	Aggregationsverbot	293
11.3.7.1	Grundsätzliches Verbot	293
11.3.7.2	Gewogenes Mittel als Ausnahme	293
11.4	Schlüsselfragen hinsichtlich	294
11.4.1	... des Wertermittlungsgegenstands	294
11.4.2	... der Wertermittlungsaufgabe	295
11.4.2.1	Kauf und Verkauf	297
11.4.2.2	Anteilsbewertung	297
11.4.2.3	Vermögensauseinandersetzung	298
11.4.2.4	Zwangsversteigerung	299
11.4.2.5	Beleihung	299
11.5	Verkehrswert unter Prämissen	300
11.5.1	Nutzungskonzeption	300
11.5.2	Angebots- bzw. Nachfragemangel	300
11.5.3	Mängel und Schäden	301
11.5.4	Bodenqualität	301
11.5.5	Unternehmensbewertung	302
11.5.6	Ausschluss von Rechten und Lasten	302
11.6	Exaktheit des abschließenden Urteils	303
11.7	Nachdenkliches zum Verkehrswert	303
11.7.1	Ausgangssituation	303
11.7.2	Ziel der Wertermittlung	304
11.7.2.1	Verkehrswertinterpretationen	305
11.7.2.2	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	305
11.7.2.3	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	306
11.7.2.4	Das »Jedermann-Prinzip«	306
11.7.2.5	Zwischenergebnis	307

11.7.3	Nutzungskonzeption	307
11.7.4	Lösung	308
11.7.4.1	Zur Nachhaltigkeit	308
11.7.4.2	Zum Aggregationsverbot	309
11.7.4.3	Ergebnis	309
11.7.5	Selbstkontrollaufgabe	310
11.8	Zusammenfassung	310
12	Mathematische und statistische Basis	311
12.1	Überblick	311
12.2	Elementare Arithmetik	312
12.2.1	Zahlen	312
12.2.1.1	Natürliche Zahlen	312
12.2.1.2	Ganze Zahlen	313
12.2.1.3	Rationale Zahlen	313
12.2.1.4	»Rundungsfehler«	314
12.2.2	Terminologie und Regeln	315
12.2.2.1	Addieren und Subtrahieren	315
12.2.2.2	Multiplizieren und Dividieren	316
12.2.2.3	Selbstkontrollaufgaben	318
12.2.2.4	Potenzieren und Radizieren	318
12.2.2.5	Selbstkontrollaufgaben	320
12.2.3	Selbstkontrollaufgabe	321
12.2.4	Ungleichungen	321
12.2.4.1	Symbole	321
12.2.4.2	Einige Eigenschaften und Regeln	323
12.3	Zinsrechnungen	324
12.3.1	Aufzinsung	324
12.3.2	Selbstkontrollaufgabe	326
12.3.3	Abzinsung	326
12.3.4	Selbstkontrollaufgabe	328
12.4	Rentenrechnungen	328
12.4.1	Rentenarten, Zeitachse und Ultimoprinzip	328
12.4.1.1	Rentenarten in der Grundstückswertermittlung. . .	328
12.4.1.2	Zeitachse und Ultimoprinzip	329
12.4.2	Anfangswert einer Zeitrente	331
12.4.3	Der Vervielfältiger	333
12.4.4	Selbstkontrollaufgabe	334
12.4.5	Endwert einer Zeitrente	335
12.4.6	Selbstkontrollaufgabe	336
12.4.7	Ewige Rente	336
12.4.8	Annuitäten	338
12.5	Merkblatt zu den finanzmathematischen Formeln	340

12.6	Indexrechnungen	341
12.6.1	Index zur Dokumentation einer Preisentwicklung.	341
12.6.2	Darstellung von Indexveränderungen	343
12.6.3	Indexfortschreibung	345
12.7	Schreibweisen	347
12.7.1	Summen	347
12.7.2	Produkte	348
12.7.3	Selbstkontrollaufgaben	349
12.7.4	Rechnen in Tabellen	349
12.7.5	Selbstkontrollaufgaben	350
12.8	Einführender Fall zur deskriptiven Statistik	350
12.9	Begriffe in der deskriptiven Statistik	351
12.9.1	Merkmalsträger, Merkmal und Merkmalsausprägungen	351
12.9.2	Merkmalswerte und Urliste	352
12.9.3	Sortieren und Klassieren	352
12.9.4	Häufigkeitstabelle	353
12.10	Histogramm	353
12.10.1	Breite der Klassen	353
12.10.2	Höhe der Klassen	354
12.10.3	Zur Darstellung	354
12.11	Mittelwerte	355
12.11.1	Einfache Mittelwerte	355
12.11.2	Gewogenes (gewichtetes) arithmetisches Mittel	356
12.11.3	Mittelwert einer Häufigkeitsverteilung	356
12.11.4	Selbstkontrollaufgabe	357
12.11.5	Median (Zentralwert) einer Häufigkeitsverteilung	358
12.12	Streuungsmaße	359
12.12.1	Spannweite	360
12.12.2	Mittlere absolute Abweichung	360
12.12.3	Varianz und Standardabweichung	360
12.13	Zusammenfassung	361
12.14	Hilfreiche Exkurse für die Praxis	362
12.14.1	Logisches Denken und Schließen	362
12.14.1.1	Aussagen	362
12.14.1.2	Umgang mit Aussagen	364
12.14.1.3	Der logische Schluss	370
12.14.1.4	Zusammengesetzte Aussagen	372
12.14.1.5	Die technische Logik	373
12.14.2	Maßeinheiten in der Praxis	374
12.14.3	Römische Zahlzeichen	378

13	Ausgewählte besondere Instrumente	381
13.1	Überblick	381
13.2	Sensitivitätsanalyse	381
13.3	Erwartungswertanalyse	384
13.3.1	Verfahren und Beispiel	385
13.3.2	Selbstkontrollaufgabe	387
13.4	Entscheidungsbaum	387
13.4.1	Ein illustrierendes Beispiel	387
13.4.2	Stärken des Entscheidungsbaums	390
13.5	Erwartungswerte und Entscheidungsbaum in der Praxis	390
13.5.1	Fallstruktur und Darstellung im Entscheidungsbaum	390
13.5.2	Eingangsdaten	392
13.5.3	Erwartungswertanalyse und Ergebnis	393
13.5.4	Sensitivitätsanalyse als Stabilitätstest des Ergebnisses	395
13.6	Discounted Cash Flow (Kapitalwertmethode)	397
13.6.1	Ein illustrierendes Beispiel	397
13.6.2	Allgemeine Vorgehensweise	399
13.6.3	Der interne Zins	402
13.6.4	Selbstkontrollaufgabe	403
13.6.5	Discounted Cash Flow als verallgemeinertes Ertragswertmodell	403
13.6.6	Über die sogenannten »Internationalen Verfahren«	405
13.7	Renditeanalyse	405
13.7.1	Originärer und derivativer Ertragswert	406
13.7.2	Investive Wertschöpfung und prognostizierter Ertragswert	407
13.7.3	Kalkulationsmodelle	408
13.7.3.1	Die Ausgangskalkulation	408
13.7.3.2	Grundmodell der Renditeanalyse	410
13.7.4	Kennzahlen zum Vorteilhaftigkeitsvergleich	410
13.7.5	Wirksamkeitsdauer < Restnutzungsdauer	412
13.7.6	Zusammenfassung und Konformität	413
13.7.7	Selbstkontrollaufgabe	414
13.8	Investmentmethoden	415
13.8.1	Zur Marktmiete vermietet	416
13.8.2	Unter Marktmiete vermietet	417
13.8.2.1	Term-and-Reversion-Methode	417
13.8.2.2	Hardcore- oder Layer-Methode	418
13.8.3	Über Marktmiete vermietet	420
13.8.3.1	Term-and-Reversion-Methode	421
13.8.3.2	Hardcore- oder Layer-Methode	422
13.8.4	Selbstkontrollaufgaben	423

13.9	Immobilienrating	424
13.9.1	Rating als universelles Vergleichsinstrument (Zielbaummethode)	424
13.9.2	Beispiel für ein Immobilien-Ratingsystem.	426
13.9.3	Immobilienrating und Wertermittlung	428
13.10	Berücksichtigung qualitativer Wertmerkmale	429
13.11	Plausibilitäten und Analogien	431
13.12	Zusammenfassung	431
14	Wertermittlungsrecht	433
14.1	Überblick	433
14.2	BauGB	434
14.2.1	Schwerpunkte des Wertermittlungsrechts	434
14.2.2	Verkehrswert.	434
14.2.3	Gutachterausschusswesen	435
14.2.3.1	Zusammensetzung und Arbeit des Gutachterausschusses	435
14.2.3.2	Marktberichte	437
14.2.3.3	Kaufpreissammlung.	438
14.2.3.4	Bodenrichtwerte	439
14.2.3.5	Oberer Gutachterausschuss	440
14.2.4	Ermächtigung für Rechtsverordnungen.	440
14.3	ImmoWertV	440
14.3.1	Vorbemerkungen	440
14.3.2	Aufbau	441
14.3.3	Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen	441
14.3.3.1	Grundstück	442
14.3.3.2	Flurstück	442
14.3.3.3	Bewertungsgegenstand.	442
14.3.3.4	Bauliche Anlagen (Gebäude).	443
14.3.3.5	Außenanlagen	444
14.3.3.6	Bestandteile eines Grundstücks und eines Gebäudes	444
14.3.3.7	Zubehör eines Grundstücks und Gebäudes	445
14.3.3.8	Grundstücksgleiche Rechte	446
14.3.3.9	Rechte an Grundstücken	446
14.3.4	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten.	446
14.3.5	Wertermittlungsverfahren	446
14.4	Weitere Normen	447
14.4.1	WertR	447
14.4.2	SW-RL	448
14.4.3	VW-RL	449
14.4.4	EW-RL	452
14.4.5	BRW-RL	452

14.4.6	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)	453
14.4.7	Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) . . .	454
14.4.8	DIN-Normen	454
14.5	Zusammenfassung.	455
C	Gutachten und Sachverständige	457
15	Gutachten	457
15.1	Überblick	457
15.2	Nachvollziehbarkeit	458
15.2.1	Roter Faden	459
15.2.2	Begründungspflicht	460
15.2.3	Feststellungen und Annahmen	463
15.2.4	Ermessensspielraum	465
15.2.5	Gerichtsurteil zur Nachvollziehbarkeit	467
15.3	Allgemein verständlich	468
15.3.1	Einfache Sprache verwenden	469
15.3.2	Visualisieren	470
15.3.3	Zusammenfassung.	475
15.4	Abgabe eines Werturteils.	478
15.4.1	Beurteilungen als Kern des Gutachtens.	478
15.4.2	Der Weg zur Urteilsfindung	478
15.4.3	Urteilssicherheit	480
15.5	Aufbau eines Wertgutachtens	480
15.5.1	Grundlagen	482
15.5.2	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	485
15.5.3	Wertermittlung	487
15.6	Arten von Gutachten	491
15.6.1	Schriftlich erstattete Gutachten.	491
15.6.2	Mündlich erstattete Gutachten	492
15.6.3	Kurzgutachten.	492
15.6.4	Privatgutachten und Gerichtsgutachten.	495
15.6.5	Schiedsgutachten	495
15.6.6	Übergeordnete Gutachten.	496
15.6.7	Verbindlichkeit von Gutachten	496
15.7	Zusammenfassung.	497
15.8	Beispielgutachten Einfamilienhaus	498
15.9	Beispielgutachten Mehrfamilienhaus	524
16	Plausibilisierung einer Wertermittlung.	545
16.1	Überblick	545
16.2	Übergeordnete Gutachten	546
16.2.1	Fallgestaltungen	546
16.2.2	Varianten in der Praxis.	547
16.2.2.1	Das Obergutachten.	547

16.2.2.2	Das Kontrollgutachten	548
16.2.2.3	Das Gegengutachten	548
16.2.2.4	Das »Fortschreibungsgutachten«	549
16.2.3	Übergeordnete Gutachten in Bezug zueinander. . .	549
16.2.4	Rechercheproblem und Ignoranzprinzip	550
16.2.4.1	Übergeordnetes Gutachten als retrospektives Gutachten.	550
16.2.4.2	Grundlegende Konsequenzen für die Gutachtenrevision	551
16.3	Die systematische dreistufige Vorgehensweise	552
16.3.1	Vorprüfung	553
16.3.2	Hauptprüfung	553
16.3.3	Anfertigung des übergeordneten Gutachtens. . .	553
16.4	Vorprüfung	555
16.4.1	Selbstprüfung des übergeordneten Gutachters.	555
16.4.2	Qualifikation des Vorgutachters	556
16.4.2.1	Vorbemerkung aus der Praxis.	556
16.4.2.2	Notwendiger Sachverstand.	556
16.4.2.3	Beruflicher Hintergrund.	557
16.4.2.4	Qualifikation und Referenzen	558
16.4.2.5	Interessenlage.	559
16.4.3	Qualität des Vorgutachtens	560
16.4.3.1	Diktion und Rollenverständnis	560
16.4.3.2	Formular- oder Individualgutachten.	560
16.4.3.3	Gliederungsaufbau und -schwerpunkte.	561
16.4.3.4	Vollständigkeit der Wertermittlungsunterlagen. . .	561
16.4.3.5	Objektivität und Parteilosigkeit.	562
16.4.3.6	Nachvollziehbarkeit und Begründungspflicht. . .	562
16.4.3.7	Doppelberücksichtigungsverbot.	563
16.4.3.8	Logik des Schließens	564
16.4.3.9	Ermessensspielräume und Prüfung auf Gefälligkeit	564
16.4.4	Selbstkontrollaufgabe	566
16.5	Hauptprüfung	566
16.5.1	Grundsätzliche Fragen	566
16.5.2	Checkliste zum Bodenwert	567
16.5.3	Checkliste zum Vergleichswert	568
16.5.4	Checkliste zum Ertragswert.	568
16.5.5	Checkliste zum Sachwert.	568
16.5.6	Checkliste zum abschließenden Verkehrswert . . .	569
16.5.7	Selbstkontrollaufgabe	570
16.6	Zusammenfassung.	571

17	Sachverständige	573
17.1	Überblick	573
17.2	Grundlagen	573
17.2.1	Besondere Sachkunde	574
17.2.2	Unabhängigkeit	577
17.2.3	Objektivität	578
17.2.4	Verständliche Darstellung	580
17.2.5	Sachverständige für Immobilienbewertungen . . .	582
17.3	Freie Sachverständige	583
17.4	Öffentlich bestellte und vereidigte	
	Sachverständige	584
17.4.1	Zweck der öffentlichen Bestellung	584
17.4.2	Gesetzliche Grundlagen	584
17.4.3	Verfahrensweg zur öffentlichen Bestellung	585
17.4.4	Pflichten und Rechte	590
17.4.5	Persönliche Aufgabenerfüllung und Beschäftigung von Hilfskräften	591
17.4.6	Zusammenfassung	593
17.5	Zertifizierte Sachverständige	594
17.5.1	Vorbemerkung	594
17.5.2	Akkreditierung	596
17.5.3	Zertifizierung	599
17.5.4	Anerkennung der Zertifizierung durch die Bestellungskörperschaften	602
17.5.5	Zertifizierungsstellen, die nicht akkreditiert sind	605
17.5.6	Zusammenfassung	607
17.6	Verbandsangehörige Sachverständige	608
17.6.1	Vorbemerkungen	608
17.6.2	BVS	609
17.6.3	BDGS	611
17.6.4	BIIS	614
17.6.5	RICS	616
17.6.6	TEGoVA	617
17.6.7	degib	619
17.7	Angestellte Sachverständige	621
17.8	Zusammenfassung	622
D	Anhang	623
18	Tabellen	623
18.1	Aufzinsungsfaktoren	623
18.2	Abzinsungsfaktoren	625
18.3	Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktoren)	627

18.4	Abschreibungsdivisoren (Rentenendwertfaktoren)	629
19	Rechtsnormen	631
19.1	Immobilienwertermittlungsverordnung	631
19.2	Baugesetzbuch – BauGB	645
20	Ausgewählte Quellen	651
20.1	Bücher	651
20.2	Loseblattwerke	652
20.3	Zeitschriften	653
21	Lösungshinweise zu den Selbstkontrollaufgaben	655
22	Kommentierte Synopse ImmoWertV/ WertV 88	687
22.1	Anwendungsbereich der Verordnung	689
22.2	Grundlagen/Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	690
22.3	Grundstücksmerkmale	691
22.3.1	Definition	691
22.3.2	Wertrelevante Besonderheiten von Flächen	692
22.3.3	Entwicklungszustand	693
22.3.4	Weitere Grundstückmerkmale	695
22.3.5	Restnutzungsdauer	697
22.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	698
22.4	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	699
22.5	Verkehrswert	700
22.6	Ermittlungsgrundlagen erforderlicher Daten	701
22.7	Bodenrichtwerte	702
22.8	Indexreihen	704
22.9	Umrechnungskoeffizienten	705
22.10	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	706
22.11	Marktanpassungsfaktoren	707
22.12	Liegenschaftszinssätze	708
22.13	Vergleichswert	709
22.13.1	Ermittlung	709
22.13.2	Anpassung	710
22.14	Bodenwert	711
22.14.1	Ermittlung	711
22.14.2	Bodenwert im Außenbereich	712
22.14.3	Liquidationswert	713

22.14.4	Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit	714
22.15	Ertragswert	715
22.15.1	Erträge als Basis der Verfahren	715
22.15.2	Allgemeines Ertragswertverfahren	716
22.15.3	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	717
22.15.4	Nicht rentierlicher Grundstücksteil	717
22.15.5	Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen	718
22.15.6	Rohertrag	719
22.15.7	Reinertrag	719
22.15.8	Bewirtschaftungskosten	719
22.15.9	Kapitalisierung und Abzinsung	721
22.16	Sachwert	721
22.16.1	Ermittlung des Sachwerts	722
22.16.2	Herstellungskosten	723
22.16.3	Wertminderung wegen Alters	724
22.16.4	Berücksichtigung von Baumängeln oder Bauschäden	725
Stichwortverzeichnis		727