

# Inhaltsverzeichnis

<b>Geleitwort</b> .....	V
<b>Vorwort</b> .....	IX
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	XI
<b>A</b> <b>Grundlagen</b> .....	1
<b>1</b> <b>Einführung in die Verkehrswertermittlung</b> .....	1
<b>1.1</b> <b>Überblick</b> .....	1
<b>1.2</b> <b>Verschiedene Werte</b> .....	1
<b>1.3</b> <b>Verkehrswert</b> .....	3
<b>1.3.1</b> <b>Definition</b> .....	3
<b>1.3.2</b> <b>Was ist unter dem Begriff »Verkehrswert« zu verstehen?</b> .....	4
<b>1.3.3</b> <b>Verkehrswert und Marktwert</b> .....	5
<b>1.4</b> <b>Wertermittlungsverfahren</b> .....	6
<b>1.4.1</b> <b>Welche Verfahren gibt es?</b> .....	6
<b>1.4.2</b> <b>Verfahrenswahl</b> .....	7
<b>1.4.3</b> <b>Wo finden sich die Verfahrensvorschriften?</b> .....	9
<b>1.4.4</b> <b>Weitere Verfahren</b> .....	9
<b>1.5</b> <b>Weitere Grundlagen</b> .....	9
<b>1.6</b> <b>Modellkonformität als oberstes Prinzip der Wertermittlung</b> .....	11
<b>1.7</b> <b>Zusammenfassung</b> .....	13
<b>2</b> <b>Bodenwert</b> .....	15
<b>2.1</b> <b>Überblick</b> .....	15
<b>2.2</b> <b>Die Definition des Bodenwerts</b> .....	15
<b>2.3</b> <b>Vorschriften zur Bodenwertermittlung in der ImmoWertV</b> .....	17
<b>2.4</b> <b>Unmittelbares Vergleichswertverfahren</b> .....	19
<b>2.4.1</b> <b>Vorgehensweise</b> .....	19
<b>2.4.2</b> <b>Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen</b> .....	20
<b>2.4.3</b> <b>Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</b> .....	22
<b>2.4.4</b> <b>Beispiel</b> .....	23
<b>2.4.5</b> <b>Kaufpreissammlung</b> .....	25
<b>2.4.6</b> <b>Selbstkontrollaufgabe</b> .....	27
<b>2.5</b> <b>Mittelbares Vergleichswertverfahren</b> .....	28
<b>2.5.1</b> <b>Vorgehensweise</b> .....	28
<b>2.5.2</b> <b>Bodenrichtwerte</b> .....	28
<b>2.5.3</b> <b>Beispiel</b> .....	29

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

<b>5.4</b>	<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen . . . . .</b>	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
<b>5.5</b>	<b>Alterswertminderung . . . . .</b>	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	Unbehebbare Mängel und Schäden . . . . .	81
5.5.9	Die Lebensdauer ist nicht von Bedeutung . . . . .	81
5.5.10	Zusammenfassung . . . . .	82
<b>5.6</b>	<b>Bauliche Außenanlagen . . . . .</b>	84
<b>5.7</b>	<b>Sonstige Anlagen . . . . .</b>	85
<b>5.8</b>	<b>Bodenwert . . . . .</b>	85
<b>5.9</b>	<b>Marktanpassung . . . . .</b>	86
5.9.1	Warum Marktanpassung? . . . . .	86
5.9.2	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses . . . . .	87
<b>5.10</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . . . . .</b>	89
<b>5.11</b>	<b>Zusammenfassung des Beispiels . . . . .</b>	93
<b>5.12</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe . . . . .</b>	94
<b>B</b>	<b>Vertiefung . . . . .</b>	95
<b>6</b>	<b>Bewertungsrelevante Zeitpunkte . . . . .</b>	95
<b>6.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	95
<b>6.2</b>	<b>Zeitpunkte als Anker in der Wertermittlung . . . . .</b>	95
6.2.1	Wertermittlungsstichtag . . . . .	95
6.2.2	Qualitätsstichtag . . . . .	96
6.2.3	Ende der Recherchen . . . . .	97
6.2.4	Datum der Gutachtenerstellung . . . . .	98
6.2.5	Stichtage der Vergleichswerte . . . . .	98
<b>6.3</b>	<b>Beziehungen der Zeitpunkte zueinander . . . . .</b>	98
6.3.1	Standardfall . . . . .	99
6.3.2	Verlagerungen in die Vergangenheit . . . . .	99
6.3.3	Verlagerung in die Zukunft . . . . .	100
<b>6.4</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe . . . . .</b>	101

<b>6.5</b>	<b>Die Wertermittlungsverfahren als Projektionen auf einen Stichtag . . . . .</b>	101
<b>6.6</b>	<b>Zusammenfassung . . . . .</b>	102
<b>7</b>	<b>Bodenwert . . . . .</b>	103
<b>7.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	103
<b>7.2</b>	<b>Entwicklungszustand . . . . .</b>	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
<b>7.3</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung . . . . .</b>	109
7.3.1	Art der baulichen Nutzung . . . . .	109
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung . . . . .	110
<b>7.4</b>	<b>Beschaffenheit des Grundstücks . . . . .</b>	110
<b>7.5</b>	<b>Erschließung . . . . .</b>	111
7.5.1	Die »drei Ebenen der Erschließung« . . . . .	112
7.5.2	Erschließung gemäß Baugesetzbuch . . . . .	113
7.5.3	Umgebungsinfrastruktur . . . . .	114
<b>7.6</b>	<b>Sonderfälle der Bodenwertermittlung nach ImmoWertV . . . . .</b>	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
<b>7.7</b>	<b>Öffentliche Flächen . . . . .</b>	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
<b>7.8</b>	<b>Residualwertverfahren . . . . .</b>	137
7.8.1	Schlüsselfrage . . . . .	137
7.8.2	Bausteine des Verfahrens . . . . .	138

<b>7.8.3</b>	<b>Zur Illustration . . . . .</b>	<b>141</b>
<b>7.8.4</b>	<b>Stabilität des Residuums. . . . .</b>	<b>145</b>
<b>7.8.5</b>	<b>Selbstkontrollaufgabe . . . . .</b>	<b>146</b>
<b>7.9</b>	<b>Zusammenfassung. . . . .</b>	<b>147</b>
<b>8</b>	<b>Vergleichswert . . . . .</b>	<b>149</b>
<b>8.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	<b>149</b>
<b>8.2</b>	<b>Generelle Aspekte . . . . .</b>	<b>149</b>
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
<b>8.3</b>	<b>Die drei Vergleichskategorien . . . . .</b>	<b>154</b>
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
<b>8.4</b>	<b>Analogieschluss als universelles Wertermittlungsprinzip . . . . .</b>	<b>159</b>
8.4.1	Empirische Daten . . . . .	159
8.4.2	Selbstkontrollaufgabe . . . . .	159
<b>8.5</b>	<b>Zusammenfassung. . . . .</b>	<b>160</b>
<b>9</b>	<b>Ertragswert . . . . .</b>	<b>161</b>
<b>9.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	<b>162</b>
<b>9.2</b>	<b>Vertiefende Aspekte zum Allgemeinen</b>	
<b>9.2.1</b>	<b>Ertragswertverfahren. . . . .</b>	<b>162</b>
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
<b>9.3</b>	<b>Vereinfachtes Ertragswertverfahren</b> . . . . .	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
<b>9.4</b>	<b>Aus der Vereinfachten Formel abgeleitete weitere Ertragswertverfahren</b> . . . . .	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
<b>9.5</b>	<b>Allgemeines und Vereinfachtes Ertragswertverfahren im Vergleich . . . . .</b>	<b>193</b>
9.5.1	Rechenvorschriften und Rechtsgrundlagen . . . . .	193
9.5.2	Unterschiedliche Blickwinkel – dasselbe Ergebnis . . . . .	193
9.5.3	Vor- und Nachteile beider Formeln . . . . .	195
<b>9.6</b>	<b>Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen . . . . .</b>	<b>195</b>
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
<b>9.8</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b> . . . . .	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
<b>9.9</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b> . . . . .	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 Werteinflüsse . . . . .	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
<b>9.10</b>	<b>Anzuwendende Liegenschaftszinssätze in der Praxis</b> . . . . .	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

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

<b>10.7.2</b>	Modellparameter liegen nicht vor .....	282
<b>10.8</b>	<b>Korrekturfaktoren</b> .....	283
<b>10.9</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	283
<b>11</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	285
<b>11.1</b>	<b>Überblick</b> .....	285
<b>11.2</b>	<b>Grundlegende Merkmale des Verkehrswerts</b> .....	286
<b>11.3</b>	<b>Wesentliche Anforderungen</b> .....	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
<b>11.4</b>	<b>Schlüsselfragen hinsichtlich</b> .....	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
<b>11.5</b>	<b>Verkehrswert unter Prämissen</b> .....	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
<b>11.6</b>	<b>Exaktheit des abschließenden Urteils</b> .....	303
<b>11.7</b>	<b>Nachdenkliches zum Verkehrswert</b> .....	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

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

<b>12.6</b>	<b>Indexrechnungen</b>	341
12.6.1	Index zur Dokumentation einer Preisentwicklung	341
12.6.2	Darstellung von Indexveränderungen	343
12.6.3	Indexfortschreibung	345
<b>12.7</b>	<b>Schreibweisen</b>	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
<b>12.8</b>	<b>Einführender Fall zur deskriptiven Statistik</b>	350
<b>12.9</b>	<b>Begriffe in der deskriptiven Statistik</b>	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
<b>12.10</b>	<b>Histogramm</b>	353
12.10.1	Breite der Klassen	353
12.10.2	Höhe der Klassen	354
12.10.3	Zur Darstellung	354
<b>12.11</b>	<b>Mittelwerte</b>	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
<b>12.12</b>	<b>Streuungsmaße</b>	359
12.12.1	Spannweite	360
12.12.2	Mittlere absolute Abweichung	360
12.12.3	Varianz und Standardabweichung	360
<b>12.13</b>	<b>Zusammenfassung</b>	361
<b>12.14</b>	<b>Hilfreiche Exkurse für die Praxis</b>	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

<b>13</b>	<b>Ausgewählte besondere Instrumente</b>	381
13.1	<b>Überblick</b>	381
13.2	<b>Sensitivitätsanalyse</b>	381
13.3	<b>Erwartungswertanalyse</b>	384
13.3.1	Verfahren und Beispiel	385
13.3.2	Selbstkontrollaufgabe	387
13.4	<b>Entscheidungsbaum</b>	387
13.4.1	Ein illustrierendes Beispiel	387
13.4.2	Stärken des Entscheidungsbaums	390
13.5	<b>Erwartungswerte und Entscheidungsbaum in der Praxis</b>	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	<b>Discounted Cash Flow (Kapitalwertmethode)</b>	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	<b>Renditeanalyse</b>	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	<b>Investmentmethoden</b>	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

<b>13.9</b>	<b>Immobilienrating</b> . . . . .	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
<b>13.10</b>	<b>Berücksichtigung qualitativer Wertmerkmale.</b> . . . . .	429
<b>13.11</b>	<b>Plausibilitäten und Analogien</b> . . . . .	431
<b>13.12</b>	<b>Zusammenfassung.</b> . . . . .	431
<b>14</b>	<b>Wertermittlungsrecht.</b> . . . . .	433
<b>14.1</b>	<b>Überblick</b> . . . . .	433
<b>14.2</b>	<b>BauGB</b> . . . . .	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
<b>14.3</b>	<b>ImmoWertV.</b> . . . . .	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
<b>14.4</b>	<b>Weitere Normen</b> . . . . .	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

<b>14.4.6</b>	<b>Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) . . . . .</b>	453
<b>14.4.7</b>	<b>Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) . . . . .</b>	454
<b>14.4.8</b>	<b>DIN-Normen . . . . .</b>	454
<b>14.5</b>	<b>Zusammenfassung. . . . .</b>	455
<b>C</b>	<b>Gutachten und Sachverständige . . . . .</b>	457
<b>15</b>	<b>Gutachten . . . . .</b>	457
<b>15.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	457
<b>15.2</b>	<b>Nachvollziehbarkeit . . . . .</b>	458
<b>15.2.1</b>	<b>Roter Faden . . . . .</b>	459
<b>15.2.2</b>	<b>Begründungspflicht . . . . .</b>	460
<b>15.2.3</b>	<b>Feststellungen und Annahmen. . . . .</b>	463
<b>15.2.4</b>	<b>Ermessensspielraum . . . . .</b>	465
<b>15.2.5</b>	<b>Gerichtsurteil zur Nachvollziehbarkeit . . . . .</b>	467
<b>15.3</b>	<b>Allgemein verständlich . . . . .</b>	468
<b>15.3.1</b>	<b>Einfache Sprache verwenden . . . . .</b>	469
<b>15.3.2</b>	<b>Visualisieren . . . . .</b>	470
<b>15.3.3</b>	<b>Zusammenfassung. . . . .</b>	475
<b>15.4</b>	<b>Abgabe eines Werturteils. . . . .</b>	478
<b>15.4.1</b>	<b>Beurteilungen als Kern des Gutachtens. . . . .</b>	478
<b>15.4.2</b>	<b>Der Weg zur Urteilsfindung . . . . .</b>	478
<b>15.4.3</b>	<b>Urteilssicherheit . . . . .</b>	480
<b>15.5</b>	<b>Aufbau eines Wertgutachtens. . . . .</b>	480
<b>15.5.1</b>	<b>Grundlagen . . . . .</b>	482
<b>15.5.2</b>	<b>Wertrelevante Grundstücksmerkmale . . . . .</b>	485
<b>15.5.3</b>	<b>Wertermittlung . . . . .</b>	487
<b>15.6</b>	<b>Arten von Gutachten . . . . .</b>	491
<b>15.6.1</b>	<b>Schriftlich erstattete Gutachten. . . . .</b>	491
<b>15.6.2</b>	<b>Mündlich erstattete Gutachten . . . . .</b>	492
<b>15.6.3</b>	<b>Kurzgutachten. . . . .</b>	492
<b>15.6.4</b>	<b>Privatgutachten und Gerichtsgutachten. . . . .</b>	495
<b>15.6.5</b>	<b>Schiedsgutachten . . . . .</b>	495
<b>15.6.6</b>	<b>Übergeordnete Gutachten. . . . .</b>	496
<b>15.6.7</b>	<b>Verbindlichkeit von Gutachten . . . . .</b>	496
<b>15.7</b>	<b>Zusammenfassung. . . . .</b>	497
<b>15.8</b>	<b>Beispielgutachten Einfamilienhaus . . . . .</b>	498
<b>15.9</b>	<b>Beispielgutachten Mehrfamilienhaus . . . . .</b>	524
<b>16</b>	<b>Plausibilisierung einer Wertermittlung. . . . .</b>	545
<b>16.1</b>	<b>Überblick . . . . .</b>	545
<b>16.2</b>	<b>Übergeordnete Gutachten . . . . .</b>	546
<b>16.2.1</b>	<b>Fallgestaltungen. . . . .</b>	546
<b>16.2.2</b>	<b>Varianten in der Praxis. . . . .</b>	547
<b>16.2.2.1</b>	<b>Das Obergutachten. . . . .</b>	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
<b>16.3</b>	<b>Die systematische dreistufige Vorgehensweise . . . . .</b>	<b>552</b>
16.3.1	Vorprüfung . . . . .	553
16.3.2	Hauptprüfung . . . . .	553
16.3.3	Anfertigung des übergeordneten Gutachtens . . . . .	553
<b>16.4</b>	<b>Vorprüfung . . . . .</b>	<b>555</b>
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
<b>16.5</b>	<b>Hauptprüfung . . . . .</b>	<b>566</b>
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
<b>16.6</b>	<b>Zusammenfassung . . . . .</b>	<b>571</b>

<b>17</b>	<b>Sachverständige . . . . .</b>	573
17.1	<b>Überblick . . . . .</b>	573
17.2	<b>Grundlagen . . . . .</b>	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	<b>Freie Sachverständige . . . . .</b>	583
17.4	<b>Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige . . . . .</b>	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	<b>Zertifizierte Sachverständige . . . . .</b>	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	<b>Verbandsangehörige Sachverständige . . . . .</b>	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	<b>Angestellte Sachverständige . . . . .</b>	621
17.8	Zusammenfassung . . . . .	622
<b>D</b>	<b>Anhang . . . . .</b>	623
<b>18</b>	<b>Tabellen . . . . .</b>	623
18.1	<b>Aufzinsungsfaktoren . . . . .</b>	623
18.2	<b>Abzinsungsfaktoren . . . . .</b>	625
18.3	<b>Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktoren) . . . . .</b>	627

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

22.14.4	Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit . . . . .	714
<b>22.15</b>	<b>Ertragswert . . . . .</b>	<b>715</b>
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
<b>22.16</b>	<b>Sachwert . . . . .</b>	<b>721</b>
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
	<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>727</b>