

Inhalt

Vorwort zur 3. Auflage	5
Inhalt	7
Abbildungsverzeichnis	17
Tabellenverzeichnis	20
Formelverzeichnis	26
Abkürzungen	27
1 Allgemeines zur Einführung	33
1.1 Verkehrswert und Verkehrswertermittlung	33
1.1.1 Der Begriff „Grundstück“ in der Verkehrswertermittlung	33
1.1.2 Wert und Preis	34
1.1.3 Mittelwert oder Höchstpreis	34
1.1.4 Punktwert oder Preisspanne	35
1.1.5 Bewertungsanlässe	35
1.1.6 Auftraggeber	37
1.1.7 Wertermittlungsverfahren und Objektzuordnung	37
1.1.8 Allgemeine Verfahrenskritik	38
1.1.9 Genauigkeit	40
1.1.10 Runden (Verkehrswert- und Beleihungswertermittlung)	44
1.1.11 Marktforschung	45
1.1.12 Marktbeobachtung	46
1.1.13 Entwicklungslinien am Immobilienmarkt	47
1.2 Weitere Wertbegriffe	49
1.2.1 Beleihungswert	49
1.2.2 Niedrigerer gemeiner Wert	53
1.2.3 Versicherungswert der Gebäudeversicherung	54
1.2.3.1 Bedeutung der Versicherung	54
1.2.3.2 Von den 14er-Werten zu den NHK 1995	56
1.2.3.3 Stolpersteine bei der Verwendung von 14er-Werten	56
1.2.3.4 Indexverfahren	57
1.2.4 Wertbegriffe in der Definition von TEGoVA	58
1.2.4.1 Market Value	58
1.2.4.2 Alternative Use Value	60
1.2.4.3 Forced Sale Value	60
1.2.4.4 Wertbegriffe der TEGoVA außerhalb des Market Value	61

2	Gesetze und Verordnungen	65
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	67
2.2	ImmoWertV und WertR, Verbindlichkeit	69
2.3	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	70
2.3.1	Grundsätzliche Anpassungen in der ImmoWertV	70
2.3.2	Bodenwertermittlung, gedämpfter Bodenwert	73
2.4	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)	73
2.4.1	Grundsätzliches	73
2.4.2	Weiterentwicklung der WertR 2006	75
2.5	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	76
3	Sachverständigenwesen	80
3.1	Die Gutachterausschüsse	80
3.1.1	Allgemeine Darstellung	80
3.1.2	Kritische Betrachtung	84
3.2	Der Sachverständige	86
3.2.1	Privates Sachverständigenwesen, Zertifizierung	87
3.2.1.1	Der freie Sachverständige	87
3.2.1.2	Der zertifizierte Sachverständige	89
3.2.2	Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	95
3.2.3	Öffentliche Bestellung oder Zertifizierung?	97
3.2.3.1	Bestandsaufnahme und Abgrenzung	97
3.2.3.2	Entscheidungshilfen	102
3.2.4	Wer legt die höchsten Bewertungsstandards an?	102
3.2.5	Einige kritische Anmerkungen	104
3.3	Die praktische Tätigkeit	105
3.3.1	Außendarstellung des Sachverständigen	105
3.3.2	Regionales Betätigungsgebiet	107
3.3.3	Parallele Maklertätigkeit des Sachverständigen	107
3.4	Auf dem Weg nach Europa - TEGoVA und RICS	109
3.5	Sachverständigenhaftung	111
3.5.1	Versicherung	112
3.5.2	Vorsatz, grobe und leichte Fahrlässigkeit	112
3.5.3	Verjährungsfristen	113
3.5.4	Haftungsausschlüsse, Haftungsbegrenzung	113
3.5.5	Haftungsfalle Urheberrecht	115
3.5.6	AGB-Kontrolle	115
3.5.7	Wirksamkeit haftungsbeschränkender Klauseln	116
3.5.8	Haftung gerichtlicher Sachverständiger	117
3.5.9	Fazit	118
3.6	Honorar, Vergütung und Entschädigung	118
3.6.1	Gerichtsgutachten	118
3.6.1.1	Grundgedanke und Höhe der grundsätzlichen Entschädigung	118
3.6.1.2	Vereinbarung einer höheren Vergütung	119

3.6.1.3	Kritische Betrachtung	120
3.6.2	Privatgutachten	120
3.6.2.1	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	120
3.6.2.2	Grundlagen der Honorarvereinbarung	121
3.6.2.3	Schriftform des Gutachtauftrags, Widerrufsbelehrung	121
3.6.2.4	Orientierung am Immobilienwert, Verbandsempfehlungen	122
3.6.2.5	Honorar bei fehlender Honorarvereinbarung	127
3.6.2.6	Nebenkosten und Umsatzsteuer	127
3.6.2.7	Gedanken zur Preisgestaltung	128
4	Die Wertermittlungsverfahren im Überblick	130
4.1	Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren	130
4.1.1	Das Vergleichswertverfahren im Überblick	131
4.1.2	Das Ertragswertverfahren im Überblick	132
4.1.3	Das Sachwertverfahren im Überblick	134
4.2	Kritische Betrachtung der normierten Verfahren	135
4.3	Grundsatz der Modellkonformität	140
5	Die Wertermittlungsverfahren im Einzelnen	142
5.1	Vergleichswertverfahren	142
5.1.1	Zur Bedeutung des Vergleichswertverfahrens	142
5.1.2	Probleme bei der Durchführung des Vergleichswertverfahrens	142
5.1.3	Aufgaben des Sachverständigen	144
5.1.4	Mathematisch-statistische Verfahren	144
5.1.5	Allgemeiner Verfahrensablauf des Vergleichswertverfahrens	146
5.1.6	Die Verfahrensschritte im Einzelnen	147
5.1.6.1	Herkunft der Daten	147
5.1.6.2	Qualität der Daten	148
5.1.6.3	Zeitliche Anpassung (Indexierung)	151
5.1.6.4	Anpassung der Kaufpreise wegen abweichender Grundstücksmerkmale	155
5.1.6.5	Vorläufiger Vergleichswert	158
5.1.6.6	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	161
5.1.6.7	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichswert	163
5.1.7	Vergleichsfaktoren	164
5.1.8	Bodenwertermittlung	166
5.1.8.1	Vorläufiger Vergleichswert zur Verwendung im Sachwert- und Er- tragswertverfahren	166
5.1.8.2	Bodenwertermittlung im Allgemeinen	166
5.1.8.3	Bodenrichtwerte	168
5.1.8.4	Modellkonformität bei der Bodenwertermittlung	171
5.1.8.5	Abweichende Grundstücksgröße, Beispiel	171
5.1.8.6	Wertansatz der Differenzfläche im Allgemeinen	175
5.1.9	Grundstücke in Hanglage (erhöhte Gründungskosten)	177

5.1.10	Ein Beispiel zur Vergleichswertermittlung	178
5.1.11	Das SPIERING-Marktwertverfahren und seine Möglichkeiten	183
5.1.11.1	Problemstellung	183
5.1.11.2	Ermittlung der Wertungskriterien	184
5.1.11.3	Quantifizierung und Gewichtung der qualitativen Kriterien	185
5.1.11.4	Preisbasis	188
5.1.11.5	Größenanpassung	188
5.1.11.6	Korrekturnotwendigkeiten	189
5.1.11.7	Ergebnissicherheit	190
5.1.11.8	Verfahrensprüfung	191
5.1.11.9	Ein Beispiel zum SPIERING-Marktwertverfahren	191
5.1.11.10	Beurteilung des SPIERING-Marktwertverfahrens	193
5.2	Ertragswertverfahren	195
5.2.1	Grundsätzliches	195
5.2.2	Modellannahmen im Ertragswertverfahren	196
5.2.3	Verrechnungsweise im Ertragswertverfahren	197
5.2.4	Verfahrensbeschreibung für das Ertragswertverfahren	197
5.2.5	Dynamische und statische Betrachtung, etwas Finanzmathematik	199
5.2.6	Durchführung des Ertragswertverfahrens	204
5.2.6.1	Rohertrag	204
5.2.6.2	Reinertrag	207
5.2.6.3	Unterscheidung zwischen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten	207
5.2.6.4	Bemessung der Bewirtschaftungskosten	207
5.2.6.5	Verwaltungskosten	211
5.2.6.6	Instandhaltungskosten	212
5.2.6.7	Mietausfallwagnis	213
5.2.7	Restnutzungsdauer	214
5.2.7.1	Wirtschaftliche oder technische Restnutzungsdauer	214
5.2.7.2	Instandhaltung und Instandsetzung, Reparaturen und Modernisierung	215
5.2.7.3	Ermittlung der Restnutzungsdauer	216
5.2.8	Liegenschaftszinssatz	220
5.2.8.1	Grundsätzliches zum Liegenschaftszinssatz	220
5.2.8.2	Gerne verwendet: Erfahrungswerte aus der Literatur	223
5.2.8.3	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	225
5.2.9	Die Rolle des Bodenwerts im Ertragswertverfahren	233
5.2.10	Reparaturstau	238
5.2.11	Ertragsaufspaltung (allgemeines Ertragswertverfahren)	239
5.2.12	Ein Beispiel zum Ertragswertverfahren	240
5.2.13	Besonderheiten des Ertragswertverfahrens	241
5.2.13.1	Verkürztes Ertragswertverfahren (Maklerformel)	241
5.2.13.2	Die Wirkung der Einflussfaktoren auf das Ergebnis des Ertragswertverfahrens	244
5.2.13.3	Liquidationswert	248

5.2.13.4	Mietabweichungen	252
5.3	Sachwertverfahren	262
5.3.1	Zur Bedeutung des Sachwertverfahrens	262
5.3.2	Verfahrensbeschreibung	263
5.3.3	Flächenbezüge bei der Sachwertermittlung	265
5.3.4	Kritik am Sachwertverfahren	266
5.3.5	Sachwertrichtlinie (SW-RL auf Grundlage der NHK 2010)	269
5.3.5.1	Anwendung der SW-RL und der NHK 2010	269
5.3.5.2	Wesentliche Änderungen	270
5.3.5.3	NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser	272
5.3.5.4	Brutto-Grundfläche als Berechnungsbasis	277
5.3.5.5	Ermittlung der Kostenkennwerte	278
5.3.5.6	Berücksichtigung von Modernisierungen	282
5.3.5.7	Für fortgeschrittene Leser: Modernisierungsformel nach SW-RL	285
5.3.5.8	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	290
5.3.5.9	Alterswertminderung	291
5.3.5.10	Gebäudealter und fiktives Baujahr	292
5.3.5.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	294
5.3.5.12	Ein Beispiel zur Sachwertermittlung	295
5.3.5.13	Gebäudemix	296
5.3.6	Eine kritische Würdigung der aktuell möglichen Marktanpassung (Sachwertfaktoren)	311
6	Besondere Bewertungsverfahren	318
6.1	Residualwertverfahren	318
6.1.1	Grundgedanken des Verfahrens	318
6.1.2	Probleme des Residualwertverfahrens	319
6.1.3	Modellüberlegungen	326
6.1.4	Die Berechnung eines Residualwerts	328
6.2	Discounted Cash Flow (DCF)	331
6.2.1	Einleitung	331
6.2.2	Darstellung der Methoden	332
6.2.2.1	Methoden im Überblick	332
6.2.2.2	DCF-Rechnung als Prognoseverfahren	332
6.2.2.3	DCF-Verfahren zur Verkehrswertermittlung	334
6.2.2.4	Ertragswertverfahren (deutsche Variante)	336
6.2.3	Rechnerische Darstellung der drei Verfahren	337
6.2.3.1	DCF-Rechnung als Prognoseverfahren	337
6.2.3.2	DCF-Verfahren zur Verkehrswertermittlung	340
6.2.3.3	Ertragswertverfahren (deutsche Variante)	341
6.2.4	Die Praxis	342

6.2.5	Die Ergebnissicherheit des DCF-Verfahrens bei der Verkehrswertermittlung	343
6.2.6	„DCF“ nach der ImmoWertV (<i>Term and Reversion</i>)	344
6.2.6.1	Term and Reversion	345
6.2.6.2	Top and bottom slicing	348
6.2.6.3	Beurteilung der Ergebnisse	350
6.3	Deduktive Methode (Bewertung von Bauerwartungsland und Rohbauland)	350
6.3.1	Das grundsätzliche Problem	350
6.3.2	Zulässigkeit des Verfahrens	351
6.3.3	Abhängigkeit des Bodenwerts von der Entwicklungsstufe	352
6.3.4	Bewertung von Bauerwartungsland	353
6.3.5	Bewertung von Rohbauland	354
6.3.6	Ausgangsgröße: baureifes Land	355
6.3.7	Wertanteile der einzelnen Entwicklungsstufen (einfache Bruchteilsmethode)	355
6.3.8	Ein Beispiel zum deduktiven Verfahren	357
6.3.8.1	Deduktive Ermittlung in der Projektkalkulation	361
6.3.8.2	Bewertung der deduktiven Methode	362
7	Rechte an Grundstücken	364
7.1	Allgemeines	364
7.2	Zinssätze	367
7.3	Leibrentenprobleme	370
7.3.1	Leibrente	370
7.3.2	Leibrententabellen und Leibrentenberechnungen	374
7.3.2.1	An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	380
7.3.2.2	Der Kapitalisierungszinssatz bei der Leibrentenberechnung	381
7.3.2.3	Marktanpassung	383
7.3.3	Nießbrauch und Wohnungsrecht	385
7.3.3.1	Der Kapitalisierungszinssatz bei Wohnungsrecht und Nießbrauch	385
7.3.3.2	Ertragswertobjekte	387
7.3.3.3	Sachwert- und Vergleichswertobjekte	393
7.3.3.4	Verfahren gemäß WertR 2006	394
7.3.3.5	Verfahren nach <i>Kröll/Hausmann/Rolf</i>	398
7.3.3.6	Bewertung der Ergebnisse	400
7.3.3.7	Zusammenfassung	402
7.3.4	Altenteil	404
7.3.4.1	Allgemeine Hinweise	405
7.3.4.2	Dynamisierung	406
7.3.4.3	Zur Verkäuflichkeit belasteter Immobilien	409
7.3.4.4	Marktanpassung	411
7.4	Erbbaurecht	413

7.4.1	Das richtige Verfahren zur Bewertung von Erbbaurechten	413
7.4.2	Erbbaurecht, Preisbildung und Wertermittlung	414
7.4.3	Wertbestimmende Einflussgrößen	415
7.4.3.1	Erbbauzinsniveau	416
7.4.3.2	Möglichkeiten zur Anpassung des Erbbauzinses	416
7.4.3.3	Laufzeit	418
7.4.3.4	Erbbauzinsdifferenz	418
7.4.4	Bewertung des Bodenwertanteils	422
7.4.4.1	Gibt es einen Bodenwertanteil des Erbbaurechts?	422
7.4.4.2	Vergleichswertverfahren	423
7.4.4.3	Finanzmathematische Methode	423
7.4.5	Einige Beispiele	434
7.4.5.1	Bodenwert des Erbbaugrundstücks	434
7.4.5.2	Ertragswert des Erbbaurechts	435
7.4.5.3	Sachwert des Erbbaurechts	436
7.4.5.4	Wertunterschied zwischen Erbbaurecht und unbelastetem Grundstück	437
7.4.5.5	Bewertung bei Restlaufzeit des Erbbaurechts \neq Restnutzungsdauer	439
7.4.5.6	Wie denkt der Markt?	445
7.5	Wegerecht	446
7.6	Notwegerecht	447
7.7	Leitungsrecht	448
7.7.1	Leitungen auf dem Bewertungsgrundstück	448
7.7.2	Leitungen auf einem Nachbargrundstück	450
7.8	Aussichtsrecht	451
7.9	Baulasten	451
7.9.1	Zur Baulast allgemein	451
7.9.1.1	Wesen der Baulast	451
7.9.1.2	Wirkung der Baulast (Baurecht)	452
7.9.1.3	Baulasten zugunsten oder zulasten eines Grundstücks	452
7.9.1.4	Werterhöhung und Wertminderung bei Baulasten	452
7.9.1.5	Begünstigung aus der Baulast	453
7.9.1.6	Wertabschlag bei ungesicherter Rechtsposition	453
7.9.2	Einzelne ausgewählte Baulasten	453
7.9.2.1	Stellplatzbaulast	454
7.9.2.2	Abstandsflächenbaulast	454
7.10	Vorkaufsrecht	456
7.10.1	Schuldrechtliches und dingliches Vorkaufsrecht	456
7.10.2	Vorkaufsrecht des Mieters	459
7.10.3	Gemeindliches Vorkaufsrecht	460
7.10.4	Vorkaufsrecht, Zusammenfassung	460
7.11	Wiederkaufsrecht	461
7.12	Denkmalschutz	461

7.13	Überbau	463
7.14	Zur Quantifizierung der Rechte Nr. 7.1 bis 7.13	466
8	Fehlerquellen bei der Bewertung	470
8.1	Grundbuch und Grundakten	470
8.2	Wohnfläche: DIN 283, II. BV oder WoFIV?	472
8.3	Analyse der Mietverträge	477
8.4	Zweckentfremdungsverordnung (ZweVO)	482
8.5	Stellplatzverordnungen/Stellplatzsatzungen	482
8.6	Verlauf der Grundstücksgrenzen	485
8.7	Übergroße Grundstücke mit selbstständig nutzbaren Teilflächen	485
8.8	Bebauung im Außenbereich	492
8.9	Umweltrelevante Defizite	493
8.9.1	Großflächige Umweltbelastungen	493
8.9.2	Individuelle Berücksichtigung	494
8.9.3	Bodenbelastungen	495
8.9.3.1	Was sind „Altlasten“?	495
8.9.3.2	Haftungsfreizeichnung	497
8.9.3.3	Kosten für die Altlastenerkundung	499
8.9.3.4	Sanierungsverfahren	500
8.9.4	Belastungen durch Lärm	502
8.9.4.1	Was ist Lärm?	502
8.9.4.2	Störender Lärm	503
8.9.4.3	Feststellung und Bewertung von Lärm	504
8.9.5	Hochwasserrisiko	507
8.10	Integrierte Schwimmbäder	509
8.11	Ableitungsmodus und Modellkonformität	510
8.12	Variationskoeffizient	510
9	Vom Reparaturstau	511
9.1	Allgemeine Markteinflüsse	511
9.2	Sachwertobjekte	511
9.3	Vergleichswert- und Ertragswertobjekte	515
9.4	Steuerliche Einflüsse	516
9.5	Konjunkturelle Einflüsse	517
9.6	Schlussfolgerungen	519
9.7	Merkantiler Minderwert	520
10	Wertsicherungsklauseln	522
10.1	Allgemeines	522
10.2	Gewerbemietverträge	523
10.2.1	Zulässige Klauseln	524
10.2.1.1	Leistungsvorbehaltsklauseln	524
10.2.1.2	Spannungsklauseln	525
10.2.2	Automatikkláuseln auf der Grundlage von Indizes	526

10.2.2.1	Verbraucherpreisindex, Einseitigkeit und Überproportionalität	526
10.2.2.2	Mieterbezogene Kostenelementklauseln	526
10.2.2.3	Gehaltsindexklauseln	527
10.2.3	Weitere Hinweise	527
10.3	Wohnungsmietverträge	530
10.4	Erbbaurechte	531
10.5	Ausblick	532
11	Finanzmathematik in der Grundstücksbewertung	533
11.1	Einführung	533
11.2	Der HP 10bII - ein Taschenrechner für die Grundstücksbewertung	534
11.2.1	Allgemeine Einführung	534
11.2.2	Rechnen mit dem HP 10bII	538
11.2.2.1	Grundeinstellungen	538
11.2.2.2	Mathematische Grundlagen	539
11.2.2.3	Grafische Darstellung	541
11.3	Das Minuszeichen	544
11.4	Rechenbeispiele	545
11.5	Zusammenfassung	548
11.6	Weitere Übungsaufgaben und Lösungen	549
12	Statistik in der Wertermittlung	551
12.1	Das Vergleichswertverfahren braucht die Statistik	551
12.2	Ermittlung statistischer Kennwerte	552
12.3	Vergleichbarkeit und Ausreißerbereinigung	555
12.4	Die Standardabweichung	556
12.5	Der Variationskoeffizient	559
12.6	Der Vertrauensbereich	560
12.7	Student-Verteilung	561
12.8	Zusammenhänge in der Stichprobentheorie	563
12.9	Die Regressionsanalyse	565
12.9.1	Ableitung einer Trendlinie aus dem Streudiagramm	567
12.9.2	Ableitung mithilfe von Funktionen	567
12.9.3	Excel Datenanalyse	568
12.9.4	Nichtlineare Regressionsanalysen	569
12.9.5	Das Bestimmtheitsmaß	571
12.10	Multivariat	572
12.11	Der Einsatz des HP 10bII als Statistikrechner	576
12.12	Übungsaufgaben	578
13	Anhang: Honorarrichtlinien und -empfehlungen	587
13.1	BVS	587
13.2	BDGS	588
13.3	BDVI	589

16		Inhalt
13.4	LVS Bayern	590
14	Ausgewählte Literatur und Quellennachweise	593
	Über die Autoren	597
	Stichwortverzeichnis	599