

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur sechsten Auflage	9
Vorwort	11
1 Beschaffung der notwendigen Informationen	13
1.1 Grundsätzliches zur Wertermittlung	13
1.2 Der erste Schritt: Einsicht nehmen in das Grundbuch	16
1.3 Informationen über ein eventuelles Erbbaurecht	18
1.4 Wohnungs- und Teileigentum	19
1.5 Weitere wichtige Informationen	21
1.5.1 Nachbarrechtliche Beschränkungen	21
1.5.2 Planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten	22
1.5.3 Baulasten	22
1.5.4 Öffentlich-rechtliche Abgaben	22
1.5.5 Das Liegenschaftskataster	22
1.5.6 Altlasten	23
1.5.7 Baugrundverhältnisse	23
1.5.8 Erhaltungssatzung	23
1.5.9 Behördliche Genehmigungen überprüfen	24
1.5.10 Denkmalschutz	24
1.5.11 Geeignete Karten	24
1.5.12 Immissionsbelastung	24
1.5.13 Rund um die Miete	25
1.5.14 Wohn- und Nutzfläche	25
1.5.15 Kosten und Preisindizes	25
2 Das Gutachten: Aufbau und Anforderungen	27
2.1 Formulargutachten	28
2.2 Frei erstellte Gutachten	29
2.3 Einsatz von Wertermittlungssoftware	29
2.4 Aufbau des Gutachtens	29
2.5 Anforderungen an ein Gutachten	30
3 Ermittlung des Bodenwerts	39
3.1 Bestimmung des Bodenwerts unter Zuhilfenahme geeigneter Bodenrichtwerte	41
3.2 Ermittlung des Bodenwerts in sechs Schritten	43
3.2.1 Die eigenen wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks klären	43
3.2.2 Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss einholen	44

3.2.3	Auf den Wertermittlungstichtag umrechnen	44
3.2.4	Die Geschossflächenzahl umrechnen	46
3.2.5	Bodenwert bzw. Verkehrswert ermitteln	55
3.3	Das Residualwertverfahren	56
4	Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke	59
4.1	Das Vergleichswertverfahren	60
4.2	Das Ertragswertverfahren	64
4.2.1	Der Bodenwert	77
4.2.2	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	78
4.2.3	Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	99
4.2.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer	103
4.2.5	Ermittlung des Vervielfältigers	114
4.2.6	Ermittlung des Ertragswerts bzw. Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks	115
4.3	Das Sachwertverfahren	118
4.3.1	Ermittlung des Bodenwerts	121
4.3.2	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen	121
4.3.3	Ermittlung der Herstellungskosten der Außenanlagen	151
4.3.4	Alterswertminderung	152
4.3.5	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks	155
4.3.6	Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks	156
5	Kontrollen und Analysen	163
5.1	Sensitivitätsanalysen	164
5.2	Plausibilitätskontrollen	167
5.2.1	Ertragsfaktoren	167
5.2.2	Gebäudedefaktoren	169
5.2.3	Plausibilitätskontrolle für Einfamilienhäuser	171
6	Formeln und Hilfsmittel	173
6.1	Ertragsvervielfältiger	173
6.2	Aufzinsen: Berechnung des Endbetrags	174
6.3	Diskontierung (Abzinsung)	175
6.4	Alterswertminderung	176
6.5	Kalkulationshilfe zum Sachwertverfahren	176
6.6	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren (allgemeines Ertragswert- verfahren)	177
6.7	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen	179

6.8	Kalkulationshilfe zum Residualwertverfahren	179
6.9	Hilfsmittel zur Bestimmung des ortsspezifischen Liegenschafts- zinssatzes	180
7	Die relevanten gesetzlichen Normen und Regelungen	183
7.1	Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Überblick	184
7.2	Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung	185
8	Anhang	187
8.1	Anlage 1: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	188
8.2	Anlage 2: Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie, SW-RL)	218
8.3	Anlage 3: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie, EW-RL)	298
8.4	Anlage 4: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie, VW-RL)	329
8.5	Anlage 5: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)	353
8.6	Anlage 6: Beispielgutachten	400
	Abkürzungsverzeichnis	433
	Stichwortverzeichnis	435