

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort der Autoren	IX
Inhaltsverzeichnis	XIII
A Grundlagen	1
1 Einführung in die Verkehrswertermittlung	1
1.1 Überblick	1
1.2 Verschiedene Werte	1
1.3 Verkehrswert	2
1.3.1 Definition	2
1.3.2 Was ist unter dem Begriff »Verkehrswert« zu verstehen?	4
1.3.3 Verkehrswert und Marktwert	5
1.4 Wertermittlungsverfahren	7
1.4.1 Welche Verfahren gibt es?	7
1.4.2 Verfahrenswahl	8
1.4.3 Wo finden sich die Verfahrensvorschriften?	9
1.4.4 Aufbau der Verfahren	9
1.4.5 Weitere Verfahren	10
1.5 Modellkonformität als oberstes Prinzip der Wertermittlung	11
1.6 Zusammenfassung	13
2 Bodenwert	15
2.1 Überblick	15
2.2 Systematik der Bodenwertermittlung	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 Zugang zur Kaufpreissammlung	26
2.4.6 Selbstkontrollaufgabe	28
2.5 Mittelbares Vergleichswertverfahren	29
2.5.1 Vorgehensweise	29
2.5.2 Bodenrichtwerte	30

2.5.3	Beispiel	31
2.5.4	Selbstkontrollaufgaben	32
2.6	Zusammenfassung	33
3	Vergleichswert für bebaute Grundstücke	35
3.1	Überblick	35
3.2	Vorschriften in der ImmoWertV	35
3.3	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	37
3.3.1	Vorbemerkung	37
3.3.2	Vorgehensweise	37
3.3.3	Beispiel Eigentumswohnung	40
3.3.4	Selbstkontrollaufgabe	41
3.3.5	Plausibilitätskontrolle mittels Vergleichspreisen ..	42
3.3.6	Genauigkeit des unmittelbaren Vergleichswertverfahrens	44
3.4	Mittelbares Vergleichswertverfahren	46
3.4.1	Vorgehensweise	46
3.4.2	Gebäundefaktoren	47
3.4.3	Ertragsfaktoren	48
3.5	Zusammenfassung	50
4	Ertragswert	53
4.1	Überblick	53
4.2	Charakteristische Aspekte	53
4.3	Die grundsätzliche Vorgehensweise	54
4.3.1	Überschussrechnung	54
4.3.2	Abzug der Bodenwertverzinsung und Gebäudereinertrag	55
4.3.3	Gebäudeertragswert	55
4.3.4	Addition des Bodenwerts	57
4.4	Begrifflichkeiten und Zusammenhänge	57
4.4.1	Zur Vereinheitlichung der Begriffswelt	57
4.4.2	Mathematische Zusammenhänge im allgemeinen Ertragswertverfahren	59
4.5	Modellkonformität	59
4.6	Selbstkontrollaufgabe	60
4.7	Auf dem Weg zum Verkehrswert	60
4.8	Zusammenfassung	61
5	Sachwert	63
5.1	Überblick	63
5.2	Modellkonformität	63
5.3	Das Sachwertmodell	64
5.4	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	65
5.4.1	Normalherstellungskosten	65
5.4.2	Gebäudestandardstufen	67

5.4.3	Baupreisindex	73
5.4.4	Brutto-Grundfläche	75
5.4.5	In der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile	75
5.4.6	Regionalfaktor	76
5.4.7	Zusammenfassung des Beispiels	77
5.5	Alterswertminderung	78
5.5.1	Vorbemerkung	78
5.5.2	Gesamtnutzungsdauer	78
5.5.3	Restnutzungsdauer	79
5.5.4	Berechnung der Alterswertminderung	80
5.5.5	Unterlassene Instandhaltung	81
5.5.6	Modernisierung	82
5.5.7	Unterlassene Instandhaltung und Modernisierung	85
5.5.8	Unbehebbarer Mängel und Schäden	86
5.5.9	Die Lebensdauer ist nicht von Bedeutung	86
5.5.10	Zusammenfassung	87
5.6	Bauliche Außenanlagen	89
5.7	Sonstige Anlagen	89
5.8	Bodenwert	90
5.9	Marktanpassung	92
5.9.1	Warum Marktanpassung?	92
5.9.2	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses	93
5.9.3	Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren	95
5.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	97
5.11	Zusammenfassung des Beispiels	101
5.12	Selbstkontrollaufgabe	102
B	Vertiefung	105
6	Bewertungsrelevante Zeitpunkte	105
6.1	Überblick	105
6.2	Zeitpunkte als Anker in der Wertermittlung	105
6.2.1	Wertermittlungsstichtag	105
6.2.2	Qualitätsstichtag	106
6.2.3	Ende der Recherchen	107
6.2.4	Datum der Gutachtenerstellung	107
6.2.5	Stichtage der Vergleichswerte	108
6.3	Beziehungen der Zeitpunkte zueinander	108
6.3.1	Standardfall	108
6.3.2	Verlagerungen in die Vergangenheit	108
6.3.3	Verlagerung in die Zukunft	109
6.4	Selbstkontrollaufgabe	110
6.5	Die Wertermittlungsverfahren als Projektionen auf einen Stichtag	110
6.6	Zusammenfassung	111

7	Bodenwert	113
7.1	Überblick	113
7.2	Allgemeine Grundstücksmerkmale	113
7.2.1	Vorbemerkung	113
7.2.2	Makrolage	114
7.2.3	Mikrolage	117
7.2.3.1	Charakter der näheren Umgebung	117
7.2.3.2	Verkehrsanbindung	118
7.2.3.3	Umwelteinflüsse	118
7.2.3.4	Zukünftige Entwicklung der Lage	120
7.2.4	Entwicklungszustand	121
7.2.4.1	Vorbemerkung	121
7.2.4.2	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	122
7.2.4.3	Bauerwartungsland	123
7.2.4.4	Rohbauland	125
7.2.4.5	Baureifes Land	126
7.2.4.6	Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Entwicklungszustandsstufen	126
7.2.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	126
7.2.5.1	Art der baulichen Nutzung	126
7.2.5.2	Maß der baulichen Nutzung	127
7.2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl	128
7.2.6	Grundstücksbeschaffenheit	129
7.3	Erschließung	130
7.3.1	Die »drei Ebenen der Erschließung«	130
7.3.2	Erschließung gemäß Baugesetzbuch	131
7.3.3	Umgebungsinfrastruktur	133
7.4	Sonderfälle der Bodenwertermittlung	134
7.4.1	Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung	134
7.4.2	Bewertung von bebauten Grundstücken im Außenbereich	136
7.4.3	Liquidationsobjekte	139
7.4.3.1	Vorbemerkung	139
7.4.3.2	Als baldige Freilegung	141
7.4.3.3	Aufgeschobene Freilegung	143
7.4.3.4	Langfristig nicht mögliche Freilegung	144
7.5	Gemeinbedarfsflächen	145
7.5.1	Wertermittlungsgrundsätze	145
7.5.2	Bleibende Gemeinbedarfsflächen	146
7.5.3	Abgehende Gemeinbedarfsflächen	147
7.5.4	Künftige Gemeinbedarfsflächen	148
7.5.4.1	Vorwirkung der Enteignung	148
7.5.4.2	Differenzwertmethode	152
7.5.4.3	Verschiebetheorie	153

7.6	Residualwertverfahren	156
7.6.1	Schlüsselfrage	156
7.6.2	Bausteine des Verfahrens	156
7.6.3	Zur Illustration	159
7.6.4	Stabilität des Residuums	163
7.6.5	Selbstkontrollaufgabe	164
7.7	Zusammenfassung	166
8	Vergleichswert	167
8.1	Überblick	167
8.2	Generelle Aspekte	167
8.2.1	Problemverlagerung	167
8.2.2	Grundstücksmerkmale als Vergleichsmerkmale ..	169
8.2.3	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ..	170
8.2.3.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	171
8.2.3.3	Zur Vorbeugung eines weit verbreiteten Missverständnisses	171
8.3	Die drei Vergleichskategorien	171
8.3.1	Boden	171
8.3.1.1	Wert bestimmende Merkmale	171
8.3.1.2	Regionale Vergleichbarkeit und Umgebungsinfrastruktur	172
8.3.2	Bauliche Anlagen	173
8.3.2.1	Wert bestimmende Merkmale	173
8.3.3	Marktsituationen	174
8.3.3.1	Angebot- und Nachfragesituation	174
8.3.3.2	Regionale Unterschiede im Preisniveau	175
8.3.3.3	Wert bestimmende Merkmale	175
8.3.4	Ergebnis und Konsequenz	176
8.3.5	Aktualität und Repräsentativität	176
8.4	Analogieschluss als universelles Wertermittlungsprinzip	177
8.4.1	Empirische Daten	177
8.4.2	Selbstkontrollaufgabe	177
8.5	Zusammenfassung	177
9	Ertragswert	179
9.1	Überblick	180
9.2	Vertiefende Aspekte zum Allgemeinen Ertragswertverfahren	180
9.2.1	Die beiden Zahlungsreihen im Allgemeinen Ertragswertverfahren	180
9.2.2	Marktüblichkeit	181
9.2.3	Restnutzungsdauer	182
9.2.3.1	Definition	182
9.2.3.2	Ermittlung einer Restnutzungsdauer	183

9.2.3.3	Restnutzungsdauer einer wirtschaftlichen Einheit	183
9.2.3.4	»Lange« bzw. »kurze« Restnutzungsdauer	184
9.2.3.5	Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren – Lebensdauer	184
9.2.3.6	Der Schwarze Rabe.	184
9.2.4	Wertkorrekturen	185
9.2.5	Nicht rentierlicher Boden.	186
9.2.6	Vorderland und Hinterland	187
9.2.7	Grafische Darstellung des Allgemeinen Ertragswertverfahrens	188
9.2.8	Der Einfluss des Bodenwerts auf den Ertragswert	189
9.2.9	Der Einfluss des Liegenschaftszinssatzes auf den Ertragswert	191
9.3	Vereinfachtes Ertragswertverfahren.	192
9.3.1	Herleitung aus der Allgemeinen Ertragswertformel	192
9.3.2	Das Vereinfachte Ertragswertverfahren Schritt für Schritt.	193
9.3.2.1	Überschussrechnung	193
9.3.2.2	Barwert des Reinertrags	193
9.3.2.3	Addition des abgezinsten Bodenwerts und vorläufiger Ertragswert	194
9.3.3	Nicht rentierlicher Boden.	195
9.3.4	Das Vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Zeitachse	196
9.3.5	Grafische Darstellung des Vereinfachten Ertragswertverfahrens	197
9.3.6	»Bodenwertdämpfung« im Vereinfachten Ertragswertverfahren.	198
9.3.7	Selbstkontrollaufgabe	199
9.4	Aus der Vereinfachten Formel abgeleitete weitere Ertragswertverfahren.	199
9.4.1	Verkürzte Ertragswertverfahren	199
9.4.1.1	Verkürzte Formel bei »langer« Restnutzungsdauer	200
9.4.1.2	Selbstkontrollaufgabe	201
9.4.2	Ertragswertverfahren bei unendlicher Restnutzungsdauer	202
9.4.2.1	Berücksichtigung einer Erneuerungsrücklage.	202
9.4.2.2	Berücksichtigung erhöhter Erhaltungsaufwendungen.	204
9.4.2.3	Beide Vorgehensweisen im Vergleich.	205
9.4.3	Freilegung am Ende der Restnutzungsdauer	206
9.5	Allgemeines und Vereinfachtes Ertragswertverfahren im Vergleich.	208
9.5.1	Rechenvorschriften.	208
9.5.2	Unterschiedliche Blickwinkel – dasselbe Ergebnis	208
9.5.3	Vor- und Nachteile beider Formeln.	210

9.6	Periodisches Ertragswertverfahren	211
9.6.1	Rechtsgrundlage	211
9.6.2	Nähe zu den Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren	211
9.6.3	Betrachtungszeitraum, Restwert und Restnutzungsdauer	212
9.6.4	Das mathematische Modell	212
9.6.5	Grafische Darstellung	214
9.6.6	Ein Fall zur Illustration	214
9.6.6.1	Reinerträge mit zugehörigen Plausibilisierungen	214
9.6.6.2	Kapitalwert über den Betrachtungszeitraum	215
9.6.6.3	Restwert	215
9.6.6.4	Abgezinster Restwert und abschließendes Ergebnis	216
9.6.7	Plausibilisierung mit dem durchschnittlichen Reinertrag	216
9.6.8	Selbstkontrollaufgabe	217
9.7	Rohertrag	217
9.7.1	Berücksichtigung der mietrechtlichen Vorschriften	217
9.7.2	Definition und Eigenschaften des Rohertrags	219
9.7.2.1	Vollständigkeit	219
9.7.2.2	Ordnungsgemäße Bewirtschaftung	219
9.7.2.3	Zulässige Nutzung	220
9.7.2.4	Marktüblichkeit	220
9.7.2.5	Vertragliche Vereinbarungen	220
9.7.3	Ableitung von Vergleichsmieten zur Rohertragsermittlung	221
9.7.3.1	Art und Beschaffenheit	221
9.7.3.2	Größe	221
9.7.3.3	Ausstattung	222
9.7.3.4	Lage	222
9.7.3.5	Besonderheiten	223
9.7.3.6	Außenanlagen	223
9.7.3.7	Marktsituationen	224
9.7.4	Rohertrag bei gewerblicher Vermietung	224
9.7.5	Hinweise auf die tatsächlichen Erträge	224
9.7.6	Wesentliche Quellen	225
9.8	Bewirtschaftungskosten	225
9.8.1	Verwaltungskosten	225
9.8.2	Instandhaltungskosten	226
9.8.3	Mietausfallwagnis	228
9.8.4	Betriebskosten	229
9.8.5	Modellwerte bei gewerblicher Nutzung	230
9.8.6	Jährliche Anpassung	231
9.8.7	Zur Abschreibungsproblematik	231

9.8.7.1	Keine Berücksichtigung im Kapitalisierungsfaktor	231
9.8.7.2	Bleibender Bestandteil im Gebäudereinertrag ...	232
9.9	Liegenschaftszinssatz	234
9.9.1	Einfluss auf den Ertragswert	234
9.9.2	Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes	235
9.9.2.1	Verknüpfung von Reinertrag und Ertragswert. ...	237
9.9.2.2	Gewährleistung einer inflationsneutralen Kalkulation	237
9.9.2.3	Korrekturfaktor für sonstige Werteeinflüsse	237
9.9.3	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	237
9.9.4	Bandbreiten und deren Bedeutung	239
9.9.5	Pflicht der Gutachterausschüsse zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	240
9.9.6	Eine weit verbreitete sprachliche Unsitte.	241
9.10	Liegenschaftszinssätze in der Praxis	241
9.10.1	Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse.	241
9.10.2	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	242
9.10.3	Beispiele für die Vorgehensweise	244
9.10.4	Kein Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses	249
9.11	Inflationsneutralität im Ertragswertmodell	253
9.11.1	Ausgangspunkt: Die vereinfachte Ertragswertformel	253
9.11.1.1	Isolierte Betrachtung des Bodenwerts	253
9.11.1.2	Isolierte Betrachtung des Reinertrags	255
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	Einfluss des Wertermittlers	267
10.3.2	Modellbeschreibung	269

10.4	Brutto-Grundfläche	272
10.4.1	Unterschied zwischen DIN 277 und ImmoWertV ..	272
10.4.2	Berücksichtigung von Dachgeschossen	273
10.4.3	Weitere Besonderheiten	274
10.4.4	Zusammenfassung	274
10.5	Restnutzungsdauer bei Modernisierung	276
10.5.1	Modernisierungspunkte	276
10.5.2	Verlängerte Restnutzungsdauer	277
10.6	Korrekturfaktoren	279
10.7	Baumängel und Bauschäden	280
10.8	Zusammenfassung	286
11	Verkehrswert	287
11.1	Überblick	287
11.2	Grundlegende Merkmale des Verkehrswerts	288
11.3	Wesentliche Anforderungen	289
11.3.1	Gebot zur Anwendung der ImmoWertV	289
11.3.2	Gebot zur Anwendung der Verfahren	289
11.3.3	Pflicht zur Berücksichtigung der Marktsituation ..	290
11.3.3.1	»Gewöhnlicher Geschäftsverkehr«	290
11.3.3.2	»Bipolarer Teilmarkt«	291
11.3.3.3	»Sonstige Umstände des Einzelfalls«	292
11.3.4	Pflicht zur Würdigung der Aussagefähigkeit	293
11.3.5	Begründungspflicht der Verfahrenswahl	293
11.3.6	Reihenfolge von Wertkorrekturen	295
11.3.7	Aggregationsverbot	296
11.3.7.1	Grundsätzliches Verbot	296
11.3.7.2	Gewogenes Mittel als Ausnahme	296
11.4	Schlüsselfragen hinsichtlich...	297
11.4.1	... des Wertermittlungsgegenstands	297
11.4.2	... der Wertermittlungsaufgabe	298
11.4.2.1	Kauf und Verkauf	300
11.4.2.2	Anteilsbewertung	300
11.4.2.3	Vermögensauseinandersetzung	301
11.4.2.4	Zwangsversteigerung	301
11.4.2.5	Beleihung	302
11.5	Verkehrswert unter Prämissen	302
11.5.1	Nutzungskonzeption	302
11.5.2	Angebots- bzw. Nachfragemangel	303
11.5.3	Mängel und Schäden	303
11.5.4	Bodenqualität	304
11.5.5	Unternehmensbewertung	304
11.5.6	Ausschluss von Rechten und Lasten	304
11.6	Exaktheit des abschließenden Urteils	305
11.7	Nachdenkliches zum Verkehrswert	306
11.7.1	Ausgangssituation	306
11.7.2	Ziel der Wertermittlung	307

11.7.2.1	Verkehrswertinterpretationen	307
11.7.2.2	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse . . .	308
11.7.2.3	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	308
11.7.2.4	Das »Jedermann-Prinzip«	309
11.7.2.5	Zwischenergebnis	309
11.7.3	Nutzungskonzeption	310
11.7.4	Lösung	310
11.7.4.1	Zur Nachhaltigkeit	310
11.7.4.2	Zum Aggregationsverbot	311
11.7.4.3	Ergebnis	312
11.7.5	Selbstkontrollaufgabe	312
11.8	Modellkonformität	313
11.8.1	Überblick	313
11.8.2	Historie	313
11.8.3	Ungenauigkeiten in den Beschreibungen der Modellparameter	316
11.8.4	Statistische Ungenauigkeiten	317
11.8.5	Ungenauigkeiten in den Referenzdaten	319
11.8.6	Fazit	322
11.8.7	Zusammenfassung	324
12	Mathematische und statistische Basis	325
12.1	Überblick	325
12.2	Elementare Arithmetik	326
12.2.1	Zahlen	326
12.2.1.1	Natürliche Zahlen	326
12.2.1.2	Ganze Zahlen	327
12.2.1.3	Rationale Zahlen	327
12.2.1.4	»Rundungsfehler«	328
12.2.2	Terminologie und Regeln	329
12.2.2.1	Addieren und Subtrahieren	329
12.2.2.2	Multiplizieren und Dividieren	330
12.2.2.3	Selbstkontrollaufgaben	332
12.2.2.4	Potenzieren und Radizieren	332
12.2.2.5	Selbstkontrollaufgaben	334
12.2.3	Selbstkontrollaufgabe	335
12.2.4	Ungleichungen	335
12.2.4.1	Symbole	335
12.2.4.2	Einige Eigenschaften und Regeln	337
12.3	Zinsrechnungen	338
12.3.1	Aufzinsung	338
12.3.2	Selbstkontrollaufgabe	340
12.3.3	Abzinsung	340
12.3.4	Selbstkontrollaufgabe	341
12.4	Rentenrechnungen	342
12.4.1	Rentenarten, Zeitachse und Ultimoprinzip	342
12.4.1.1	Rentenarten in der Grundstückswertermittlung . .	342

12.4.1.2	Zeitachse und Ultimoprinzip	343
12.4.2	Anfangswert einer Zeitrente	344
12.4.3	Der Kapitalisierungsfaktor	346
12.4.4	Selbstkontrollaufgabe	348
12.4.5	Endwert einer Zeitrente	348
12.4.6	Selbstkontrollaufgabe	349
12.4.7	Ewige Rente	349
12.4.8	Annuitäten	352
12.5	Merkblatt zu den finanzmathematischen	
	Formeln	352
12.6	Indexrechnungen	354
12.6.1	Index zur Dokumentation einer Preisentwicklung	354
12.6.2	Darstellung von Indexveränderungen	356
12.6.3	Indexfortschreibung	357
12.7	Schreibweisen	359
12.7.1	Summen	359
12.7.2	Produkte	360
12.7.3	Selbstkontrollaufgaben	361
12.7.4	Rechnen in Tabellen	361
12.7.5	Selbstkontrollaufgaben	362
12.8	Einführender Fall zur deskriptiven Statistik	363
12.9	Begriffe in der deskriptiven Statistik	363
12.9.1	Merkmalsträger, Merkmal und	
	Merkmalsausprägungen	364
12.9.2	Merkmalswerte und Urliste	364
12.9.3	Sortieren und Klassieren	364
12.9.4	Häufigkeitstabelle	365
12.10	Histogramm	365
12.10.1	Breite der Klassen	365
12.10.2	Höhe der Klassen	366
12.10.3	Zur Darstellung	366
12.11	Mittelwerte	367
12.11.1	Einfache Mittelwerte	367
12.11.2	Gewogenes (gewichtetes) arithmetisches Mittel	368
12.11.3	Mittelwert einer Häufigkeitsverteilung	368
12.11.4	Selbstkontrollaufgabe	369
12.11.5	Median (Zentralwert) einer Häufigkeitsverteilung	370
12.12	Streuungsmaße	371
12.12.1	Spannweite	372
12.12.2	Mittlere absolute Abweichung	372
12.12.3	Varianz und Standardabweichung	372
12.13	Zusammenfassung	373
12.14	Hilfreiche Exkurse für die Praxis	374
12.14.1	Logisches Denken und Schließen	374
12.14.1.1	Aussagen	374
12.14.1.2	Umgang mit Aussagen	377
12.14.1.3	Der logische Schluss	382

12.14.1.4	Zusammengesetzte Aussagen	384
12.14.1.5	Die technische Logik.	385
12.14.2	Maßeinheiten in der Praxis	386
12.14.3	Römische Zahlzeichen	391
13	Ausgewählte besondere Instrumente	393
13.1	Überblick	393
13.2	Sensitivitätsanalyse	393
13.3	Erwartungswertanalyse	396
13.3.1	Verfahren und Beispiel.	397
13.3.2	Selbstkontrollaufgabe	399
13.4	Entscheidungsbaum	399
13.4.1	Ein illustrierendes Beispiel	400
13.4.2	Stärken des Entscheidungsbaums	402
13.5	Erwartungswerte und Entscheidungsbaum in der Praxis	403
13.5.1	Fallstruktur und Darstellung im Entscheidungsbaum	403
13.5.2	Eingangsdaten	404
13.5.3	Erwartungswertanalyse und Ergebnis	406
13.5.4	Sensitivitätsanalyse als Stabilitätstest des Ergebnisses.	407
13.6	Discounted Cash Flow (Kapitalwertmethode) ...	409
13.6.1	Ein illustrierendes Beispiel	409
13.6.2	Allgemeine Vorgehensweise	411
13.6.3	Der interne Zins	414
13.6.4	Selbstkontrollaufgabe	415
13.6.5	Discounted Cash Flow als verallgemeinertes Ertragswertmodell	415
13.6.6	Über die sogenannten »Internationalen Verfahren«	417
13.7	Renditeanalyse	417
13.7.1	Originärer und derivativer Ertragswert	418
13.7.2	Investive Wertschöpfung und prognostizierter Ertragswert	419
13.7.3	Kalkulationsmodelle	420
13.7.3.1	Die Ausgangskalkulation	420
13.7.3.2	Grundmodell der Renditeanalyse	422
13.7.4	Kennzahlen zum Vorteilhaftigkeitsvergleich	422
13.7.5	Wirksamkeitsdauer < Restnutzungsdauer	424
13.7.6	Zusammenfassung und Konformität	425
13.7.7	Selbstkontrollaufgabe	426
13.8	Investmentmethoden	427
13.8.1	Zur Marktmiete vermietet	428
13.8.2	Unter Marktmiete vermietet	429
13.8.2.1	Term-and-Reversion-Methode	429

13.8.2.2	Hardcore- oder Layer-Methode.	430
13.8.3	Über Marktmiete vermietet.	432
13.8.3.1	Term-and-Reversion-Methode.	433
13.8.3.2	Hardcore- oder Layer-Methode.	434
13.8.4	Selbstkontrollaufgaben.	435
13.9	Immobilienrating.	436
13.9.1	Rating als universelles Vergleichsinstrument (Zielbaummethode).	436
13.9.2	Beispiel für ein Immobilien-Ratingsystem.	438
13.9.3	Immobilienrating und Wertermittlung.	440
13.10	Berücksichtigung qualitativer Wertmerkmale. ...	441
13.11	Plausibilitäten und Analogien.	443
13.12	Zusammenfassung.	443
14	Wertermittlungsrecht.	445
14.1	Überblick.	445
14.2	BauGB.	445
14.2.1	Schwerpunkte des Wertermittlungsrechts.	445
14.2.2	Verkehrswert.	446
14.2.3	Gutachterausschusswesen.	447
14.2.3.1	Zusammensetzung und Arbeit des Gutachterausschusses.	447
14.2.3.2	Marktberichte.	449
14.2.3.3	Kaufpreissammlung.	450
14.2.3.4	Bodenrichtwerte.	451
14.2.3.5	Oberer Gutachterausschuss.	452
14.2.4	Ermächtigung für Rechtsverordnungen.	452
14.3	ImmoWertV.	452
14.3.1	Vorbemerkungen.	452
14.3.2	Neu in der ImmoWertV 2021.	453
14.3.3	Aufbau und Systematik.	455
14.3.4	Eignung der Daten.	456
14.3.5	Bewertungsobjekte.	458
14.3.5.1	Grundstück.	459
14.3.5.2	Flurstück.	459
14.3.5.3	Bewertungsgegenstand.	459
14.3.5.4	Bauliche Anlagen (Gebäude).	460
14.3.5.5	Außenanlagen.	461
14.3.5.6	Bestandteile eines Grundstücks und eines Gebäudes.	461
14.3.5.7	Zubehör eines Grundstücks und Gebäudes.	462
14.3.5.8	Grundstücksgleiche Rechte.	463
14.3.5.9	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. ..	463
14.4	Zusammenfassung.	463

C	Gutachten und Sachverständige	465
15	Gutachten	465
15.1	Überblick	465
15.2	Nachvollziehbarkeit	466
15.2.1	Roter Faden	467
15.2.2	Begründungspflicht	468
15.2.3	Feststellungen und Annahmen	471
15.2.4	Ermessensspielraum	473
15.2.5	Gerichtsurteil zur Nachvollziehbarkeit	475
15.3	Allgemein verständlich	476
15.3.1	Einfache Sprache verwenden	477
15.3.2	Visualisieren	479
15.3.3	Zusammenfassung	483
15.4	Abgabe eines Werturteils	486
15.4.1	Beurteilungen als Kern des Gutachtens	486
15.4.2	Der Weg zur Urteilsfindung	486
15.4.3	Urteilssicherheit	488
15.5	Gutachteninhalt	488
15.5.1	Unabdingbare und optionale Gutachteninhalte	488
15.5.2	Anforderungen Dritter an Gutachteninhalte	495
15.6	Arten von Gutachten	498
15.6.1	Schriftlich erstattete Gutachten	498
15.6.2	Mündlich erstattete Gutachten	499
15.6.3	Kurzgutachten	500
15.6.4	Privatgutachten und Gerichtsgutachten	502
15.6.5	Schiedsgutachten	502
15.6.6	Übergeordnete Gutachten	503
15.6.7	Verbindlichkeit von Gutachten	503
15.7	Zusammenfassung	504
15.8	Beispielgutachten Einfamilienhaus	505
15.9	Beispielgutachten Mehrfamilienhaus	526
16	Plausibilisierung einer Wertermittlung	547
16.1	Überblick	547
16.2	Übergeordnete Gutachten	548
16.2.1	Fallgestaltungen	548
16.2.2	Varianten in der Praxis	549
16.2.2.1	Das Obergutachten	549
16.2.2.2	Das Kontrollgutachten	550
16.2.2.3	Das Gegengutachten	550
16.2.2.4	Das »Fortschreibungsgutachten«	551
16.2.3	Übergeordnete Gutachten in Bezug zueinander	551
16.2.4	Rechercheproblem und Ignoranzprinzip	552
16.2.4.1	Übergeordnetes Gutachten als retrospektives Gutachten	552

16.2.4.2	Grundlegende Konsequenzen für die Gutachtenrevision	553
16.3	Die systematische dreistufige Vorgehensweise ..	554
16.3.1	Vorprüfung	554
16.3.2	Hauptprüfung	555
16.3.3	Anfertigung des übergeordneten Gutachtens. ...	555
16.4	Vorprüfung	557
16.4.1	Selbstprüfung des übergeordneten Gutachters ..	557
16.4.2	Qualifikation des Vorgutachters	558
16.4.2.1	Vorbemerkung aus der Praxis.....	558
16.4.2.2	Notwendiger Sachverstand.....	558
16.4.2.3	Beruflicher Hintergrund.....	559
16.4.2.4	Qualifikation und Referenzen	560
16.4.2.5	Interessenlage.....	561
16.4.3	Qualität des Vorgutachtens	562
16.4.3.1	Diktion und Rollenverständnis	562
16.4.3.2	Formular- oder Individualgutachten.....	562
16.4.3.3	Gliederungsaufbau und -schwerpunkte.....	563
16.4.3.4	Vollständigkeit der Wertermittlungsunterlagen ..	563
16.4.3.5	Objektivität und Parteilosigkeit.....	564
16.4.3.6	Nachvollziehbarkeit und Begründungspflicht ...	564
16.4.3.7	Doppelberücksichtigungsverbot.....	565
16.4.3.8	Logik des Schließens	566
16.4.3.9	Ursache und Wirkung.....	566
16.4.3.10	Ermessensspielräume und Prüfung auf Gefälligkeit	566
16.4.4	Selbstkontrollaufgabe	567
16.5	Hauptprüfung	568
16.5.1	Grundsätzliche Fragen.....	568
16.5.2	Checkliste zum Bodenwert	569
16.5.3	Checkliste zum Vergleichswert	570
16.5.4	Checkliste zum Ertragswert.....	570
16.5.5	Checkliste zum Sachwert.....	570
16.5.6	Checkliste zum abschließenden Verkehrswert ...	571
16.5.7	Selbstkontrollaufgabe	572
16.6	Zusammenfassung.....	573
17	Sachverständige.....	575
17.1	Überblick.....	575
17.2	Grundlagen.....	575
17.2.1	Besondere Sachkunde	576
17.2.2	Unabhängigkeit	579
17.2.3	Objektivität	580
17.2.4	Verständliche Darstellung	582
17.2.5	Sachverständige für Immobilienbewertungen ...	584
17.3	Freie Sachverständige	585

17.4	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	586
17.4.1	Zweck der öffentlichen Bestellung	586
17.4.2	Gesetzliche Grundlagen	586
17.4.3	Verfahrensweg zur öffentlichen Bestellung	587
17.4.4	Pflichten und Rechte	591
17.4.5	Persönliche Aufgabenerfüllung und Beschäftigung von Hilfskräften	592
17.4.6	Zusammenfassung	593
17.5	Zertifizierte Sachverständige	594
17.5.1	Vorbemerkung	594
17.5.2	Akkreditierung	596
17.5.3	Zertifizierung	598
17.5.4	Anerkennung der Zertifizierung durch die Bestellungskörperschaften	600
17.5.5	Zertifizierungsstellen, die nicht akkreditiert sind	603
17.5.6	Zusammenfassung	605
17.6	Verbandsangehörige Sachverständige	606
17.7	Angestellte Sachverständige	607
17.8	Ausbildung	608
17.8.1	Auswahlkriterien	608
17.8.2	Ausbildungsarten	609
17.8.3	Ausgewählte Akademien	610
17.9	Zusammenfassung	612
D	Anhang	613
18	Tabellen	613
18.1	Aufzinsungsfaktoren	613
18.2	Abzinsungsfaktoren	615
18.3	Kapitalisierungsfaktor (Rentenbarwertfaktoren)	617
18.4	Abschreibungsdivisoren (Rentenendwertfaktoren)	619
19	Rechtsnormen	621
19.1	Immobilienwertermittlungsverordnung	621
19.2	Baugesetzbuch	655
20	Ausgewählte Quellen	661
20.1	Bücher	661
20.2	Loseblattwerke	665
20.3	Zeitschriften	665
21	Lösungshinweise zu den Selbstkontrollaufgaben	667

22	Kommentierte Synopse ImmoWertV 2021/ ImmoWertV 2010	697
22.1	Einführung	697
22.2	Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt	700
22.3	Grundlagen der Wertermittlung	701
22.3.1	Allgemeine Wertverhältnisse	701
22.3.2	Wesentliche Grundstücksmerkmale	702
22.3.3	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	705
22.4	Entwicklungszustände	706
22.5	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	708
22.5.1	Baujahr und Alter	708
22.5.2	Gesamtnutzungsdauer	709
22.5.3	Restnutzungsdauer	709
22.6	Weitere Grundstücksmerkmale	710
22.6.1	Art und Maß der Nutzung	710
22.6.2	Beitragsrechtlicher Zustand	712
22.6.3	Ertragsverhältnisse	713
22.6.4	Lagemerkmale	714
22.6.5	Bodenbeschaffenheit	714
22.7	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	715
22.8	Ableitung des Verkehrswerts	718
22.9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	718
22.10	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	719
22.11	Eignung und Herkunft der Daten	721
22.11.1	Aktualität und Repräsentativität	721
22.11.2	Maßgebliche Quellen	722
22.12	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	723
22.12.1	Definition	723
22.12.2	Ein weit verbreitetes Missverständnis	724
22.13	Modellkonformität	724
22.14	Konkret absehbare künftige Änderungen	726
22.15	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten	727
22.16	Vergleichswert	728
22.16.1	Grundlagen des Vergleichswertverfahrens	728
22.16.2	Ermittlung von Vergleichspreisen	729
22.16.3	Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	731
22.16.4	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	731
22.17	Ertragswert	732
22.17.1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens	732
22.17.2	Varianten des Ertragswertverfahrens	733
22.17.3	Allgemeines Ertragswertverfahren	734
22.17.4	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	735

22.17.5	Periodisches Ertragswertverfahren.	736
22.17.6	Rohertrag und Reinertrag	737
22.17.7	Bewirtschaftungskosten.	738
22.17.8	Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz.	740
22.17.9	Barwertfaktor	741
22.18	Sachwert	742
22.18.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	742
22.18.2	Vorläufiger Sachwert	744
22.18.3	Alterswertminderung.	748
22.18.4	Objektspezifischer Sachwertfaktor	748
22.19	Bodenwert	749
22.19.1	Allgemeines	749
22.19.2	Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit ..	751
22.19.3	Bodenwert im Außenbereich	752
22.19.4	Erhebliches Überschreiten der marktüblichen Grundstücksgröße	753
22.19.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	754
22.19.6	Gemeinbedarfsflächen.	755
22.19.7	Wasserflächen.	756
22.20	Liquidationswert	757
22.20.1	Allgemeines	757
22.20.2	Freilegungskosten und nutzungsabhängiger Bodenwert.	758
22.21	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen .	759
	Stichwortverzeichnis	761