

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur siebten Auflage .....	11
Vorwort zur ersten Auflage .....	13
<b>1      Beschaffung der notwendigen Informationen .....</b>	<b>15</b>
1.1    Grundsätzliches zur Wertermittlung .....	15
1.2    Der erste Schritt: Einsicht nehmen in das Grundbuch .....	17
1.3    Informationen über ein eventuelles Erbbaurecht .....	19
1.4    Wohnungs- und Teileigentum .....	20
1.5    Weitere wichtige Informationen .....	22
1.5.1    Nachbarrechtliche Beschränkungen .....	22
1.5.2    Planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten .....	22
1.5.3    Baulasten .....	23
1.5.4    Öffentlich-rechtliche Abgaben .....	23
1.5.5    Das Liegenschaftskataster .....	23
1.5.6    Altlasten .....	24
1.5.7    Baugrundverhältnisse .....	24
1.5.8    Erhaltungssatzung .....	24
1.5.9    Behördliche Genehmigungen überprüfen .....	24
1.5.10    Denkmalschutz .....	25
1.5.11    Geeignete Karten .....	25
1.5.12    Immissionsbelastung .....	25
1.5.13    Rund um die Miete .....	25
1.5.14    Wohn- und Nutzfläche .....	26
1.5.15    Kosten und Preisindizes .....	26
<b>2      Das Gutachten: Aufbau und Anforderungen .....</b>	<b>27</b>
2.1    Formulargutachten .....	28
2.2    Frei erstellte Gutachten .....	28
2.3    Einsatz von Wertermittlungssoftware .....	29
2.4    Aufbau des Gutachtens .....	29
2.5    Anforderungen an ein Gutachten .....	30
<b>3      Ermittlung des Bodenwerts .....</b>	<b>39</b>
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 .....	43
3.2.3	Auf den Wertermittlungsstichtag umrechnen .....	44
3.2.4	Die Geschossflächenzahl umrechnen .....	46
3.2.5	Bodenwert bzw. Verkehrswert ermitteln .....	55
3.3	Das Residualwertverfahren .....	55
<b>4</b>	<b>Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke .....</b>	<b>59</b>
4.1	Das Vergleichswertverfahren .....	60
4.2	Das hedonische Verfahren .....	66
4.2.1	Hedonische Theorie .....	67
4.2.2	Hedonisches Modell .....	68
4.2.3	Statistische Methoden .....	71
4.2.4	Hedonische Schätzgleichung und deren Interpretation .....	75
4.2.5	Anwendungsbereiche, Herausforderungen und Grenzen .....	76
4.3	Das Ertragswertverfahren .....	78
4.3.1	Der Bodenwert .....	83
4.3.2	Ermittlung des Gebäudeertragswerts .....	84
4.3.3	Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes .....	105
4.3.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer .....	109
4.3.5	Ermittlung des Vervielfältigers .....	120
4.3.6	Ermittlung des Ertragswerts bzw. Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks .....	120
4.4	Sonderfälle und erweiterte Ertragswertverfahren .....	124
4.4.1	Sonderfall: Vereinfachtes Ertragswertverfahren bei langer Restnutzungsdauer .....	124
4.4.2	Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen (§ 17 Abs. 3 ImmoWertV) .....	126
4.4.3	Das Core-and-Top-Slice-Verfahren .....	131
4.4.4	Das Term-and-Reversion-Verfahren .....	131
4.4.5	Das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) .....	132
4.4.6	Das dynamische Residualwertverfahren zur Bewertung komplexer Immobilienprojekte .....	134
4.5	Das Sachwertverfahren .....	137
4.5.1	Ermittlung des Bodenwerts .....	140
4.5.2	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	140
4.5.3	Ermittlung der Herstellungskosten der Außenanlagen .....	170
4.5.4	Alterswertminderung .....	170
4.5.5	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks .....	173
4.5.6	Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks .....	174

<b>5</b>	<b>Kontrollen und Analysen</b>	<b>181</b>
5.1	Sensitivitätsanalysen	181
5.2	Plausibilitätskontrollen	185
5.2.1	Ertragsfaktoren	185
5.2.2	Gebäudefaktoren	187
5.2.3	Plausibilitätskontrolle für Einfamilienhäuser	189
<b>6</b>	<b>Formeln und Hilfsmittel</b>	<b>191</b>
6.1	Ertragsvervielfältiger	191
6.2	Aufzinsen: Berechnung des Endbetrags	191
6.3	Diskontierung (Abzinsung)	192
6.4	Alterswertminderung	193
6.5	Kalkulationshilfe zum Sachwertverfahren	194
6.6	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren (allgemeines Ertragswertverfahren)	195
6.7	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen	196
6.8	Kalkulationshilfe zum Residualwertverfahren	197
6.9	Hilfsmittel zur Bestimmung des ortsspezifischen Liegenschaftszinssatzes	199
<b>7</b>	<b>Die relevanten gesetzlichen Normen und Regelungen</b>	<b>201</b>
7.1	Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Überblick	201
7.2	Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung	203
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>205</b>
8.1	Anlage 1: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	205
8.2	Anlage 2: Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie, SW-RL)	234
8.3	Anlage 3: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie, EW-RL)	305
8.4	Anlage 4: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie, VW-RL)	334
8.5	Anlage 5: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)	356
8.6	Anlage 6: Beispielgutachten	397
	Abkürzungsverzeichnis	429
	Stichwortverzeichnis	431
	Die Autoren	435