

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>8</b>
<b>Vorwort</b>	<b>9</b>
<b>1 Welche Informationen benötigen Sie?</b>	<b>11</b>
1.1 Grundsätzliches zur Wertermittlung	11
1.2 Der erste Schritt: Einsicht nehmen in das Grundbuch	13
1.3 Wo Sie Informationen über ein eventuelles Erbbaurecht erhalten	17
1.4 Wohnungs- und Teileigentum	17
1.5 Weitere wichtige Informationen	20
1.5.1 Nachbarrechtliche Beschränkungen	20
1.5.2 Planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten	21
1.5.3 Baulasten	21
1.5.4 Öffentlich-rechtliche Abgaben	21
1.5.5 Das Liegenschaftskataster	22
1.5.6 Altlasten	22
1.5.7 Baugrundverhältnisse	22
1.5.8 Erhaltungssatzung	23
1.5.9 Behördliche Genehmigungen überprüfen	23
1.5.10 Denkmalschutz	23
1.5.11 Wo Sie geeignete Karten finden	23
1.5.12 Immissionsbelastung	24
1.5.13 Rund um die Miete	24
1.5.14 Wohn- und Nutzfläche	24
1.5.15 Informationen über Kosten und Preisindizes	25

<b>2</b>	<b>Aufbau und Anforderungen an ein Gutachten</b>	<b>26</b>
2.1	Formulargutachten	27
2.2	Frei erstellte Gutachten	28
2.3	Einsatz von Wertermittlungssoftware	28
2.4	Wie Sie das Gutachten aufbauen	29
2.5	Welchen Anforderungen muss ein Gutachten genügen?	30
<b>3</b>	<b>Wie Sie den Bodenwert ermitteln</b>	<b>37</b>
3.1	Der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte	38
3.2	Ermittlung des Bodenwerts in sechs Schritten	40
3.2.1	Die eigenen wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks klären	41
3.2.2	Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss einholen	41
3.2.3	Auf den Wertermittlungstichtag umrechnen	42
3.2.4	Die Geschossflächenzahl infolge unterschiedlich zulässiger baulicher Nutzung umrechnen	44
3.2.5	Weitere mögliche Schritte	49
3.2.6	Bodenwert bzw. Verkehrswert ermitteln	56
3.3	Das Residualwertverfahren	56
<b>4</b>	<b>Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke</b>	<b>59</b>
4.1	Das Vergleichswertverfahren	61
4.2	Das Ertragswertverfahren	63
4.2.1	Der Bodenwert	66
4.2.2	Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen	67
4.2.3	Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	90
4.2.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)	94
4.2.5	Ermittlung des Vervielfältigers	107
4.2.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	108
4.2.7	Ermittlung des Ertrags- bzw. Verkehrswerts	108
4.2.8	Das vereinfachte Ertragswertverfahren	110
4.3	Das Sachwertverfahren	114
4.3.1	Ermittlung des Bodenwerts	117

4.3.2	Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude	117
4.3.3	Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen	136
4.3.4	Korrektur des Gebäudealters	137
4.3.5	Korrektur wegen baulicher Mängel und Schäden	141
4.3.6	Korrektur wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	142
4.3.7	Ermittlung des Sachwerts des Grundstücks	142
4.3.8	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks	142
<b>5</b>	<b>Welche Kontrollen und Analysen Sie durchführen können</b>	<b>144</b>
5.1	Sensitivitätsanalysen	145
5.2	Plausibilitätskontrollen	149
5.2.1	Ertragsfaktoren	149
5.2.2	Gebädefaktoren	152
5.2.3	Plausibilitätskontrolle für Einfamilienhäuser	154
<b>6</b>	<b>Formeln und Hilfsmittel</b>	<b>155</b>
6.1	Ertragsvervielfältiger	155
6.2	Aufzinsen – Berechnung des Endbetrags	156
6.3	Diskontierung (Abzinsung)	157
6.4	Alterswertminderung nach Ross bzw. linear	158
6.4.1	Alterswertminderung nach Ross	158
6.4.2	Alterswertminderung linear	159
6.5	Kalkulationshilfe zum Sachwertverfahren	160
6.6	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren	161
6.7	Kalkulationshilfe zum Residualwertverfahren	162
6.8	Hilfsmittel zur Bestimmung des ortsspezifischen Liegenschaftszinssatzes	164
<b>7</b>	<b>Welche gesetzlichen Normen und Regelungen für Sie relevant sind</b>	<b>166</b>
7.1	Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Überblick	167
7.2	Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung	171

<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>173</b>
-----------------------------	------------

<b>Mustergutachten im Anhang</b>	<b>176</b>
----------------------------------	------------

**Anhang**

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte)  
von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)

Die Wertermittlungsverordnung (WertV)

Mustergutachten

Demo-Programm: WF-SmartValue