
Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur siebten Auflage	11
Vorwort zur ersten Auflage	13
1 Beschaffung der notwendigen Informationen	15
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
2 Das Gutachten: Aufbau und Anforderungen	27
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
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	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
4	Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke	59
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

5	Kontrollen und Analysen	181
5.1	Sensitivitätsanalysen	181
5.2	Plausibilitätskontrollen	185
5.2.1	Ertragsfaktoren	185
5.2.2	Gebäundefaktoren	187
5.2.3	Plausibilitätskontrolle für Einfamilienhäuser	189
6	Formeln und Hilfsmittel	191
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
7	Die relevanten gesetzlichen Normen und Regelungen	201
7.1	Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Überblick	201
7.2	Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung	203
8	Anhang	205
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