

# 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	14
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	23
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	24
1.5.12 Immissionsbelastung	24
1.5.13 Rund um die Miete	24
1.5.14 Wohn- und Nutzfläche	25
1.5.15 Informationen über Kosten und Preisindizes	25
<b>2 Aufbau und Anforderungen an ein Gutachten</b>	<b>26</b>
2.1 Formulgutachten	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	Bestimmung des Bodenwerts unter Zuhilfenahme geeigneter Bodenrichtwerte	39
3.2	Ermittlung des Bodenwerts in sechs Schritten	41
3.2.1	Die eigenen wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks klären	42
3.2.2	Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss einholen	42
3.2.3	Auf den Wertermittlungsstichtag umrechnen	43
3.2.4	Die Geschossflächenzahl umrechnen	45
3.2.5	Weitere mögliche Schritte	49
3.2.6	Bodenwert bzw. Verkehrswert ermitteln	56
3.3	Das Residualwertverfahren	57
<b>4</b>	<b>Verfahren zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke</b>	<b>59</b>
4.1	Das Vergleichswertverfahren	61
4.2	Das Ertragswertverfahren	66
4.2.1	Der Bodenwert	79
4.2.2	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	80
4.2.3	Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	103
4.2.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)	107
4.2.5	Ermittlung des Vervielfältigers	120
4.2.6	Ermittlung des Ertragswerts bzw. Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks	120
4.3	Das Sachwertverfahren	124
4.3.1	Ermittlung des Bodenwerts	127
4.3.2	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen	128
4.3.3	Alterswertminderung	145

## Inhaltsverzeichnis

4.3.4	Ermittlung der Herstellungskosten der Außenanlagen	147
4.3.5	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks	148
4.3.6	Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks	148
<b>5</b>	<b>Welche Kontrollen und Analysen Sie durchführen können</b>	<b>153</b>
5.1	Sensitivitätsanalysen	154
5.2	Plausibilitätskontrollen	158
5.2.1	Ertragsfaktoren	158
5.2.2	Gebäudefaktoren	161
5.2.3	Plausibilitätskontrolle für Einfamilienhäuser	163
<b>6</b>	<b>Formeln und Hilfsmittel</b>	<b>164</b>
6.1	Ertragsvervielfältiger	164
6.2	Aufzinsen – Berechnung des Endbetrags	165
6.3	Diskontierung (Abzinsung)	166
6.4	Alterswertminderung	167
6.5	Kalkulationshilfe zum Sachwertverfahren	168
6.6	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren (allgemeines Ertragswertverfahren)	170
6.7	Kalkulationshilfe zum Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen	172
6.8	Kalkulationshilfe zum Residualwertverfahren	173
6.9	Hilfsmittel zur Bestimmung des ortsspezifischen Liegenschaftszinssatzes	174
<b>7</b>	<b>Welche gesetzlichen Normen und Regelungen für Sie relevant sind</b>	<b>176</b>
7.1	Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Überblick	177
7.2	Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung	179
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>181</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beispielgutachten im Anhang</b>	<b>184</b>
<b>Anhang</b>	<b>185</b>
Demo-Programm: Sprengnetter-SmartValue	186
Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	187
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) – Auszug	211
Beispielgutachten	249