

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
A Grundlagen	1
1 Einführung in die Verkehrswertermittlung	1
1.1 Überblick	1
1.2 Verschiedene Werte	1
1.3 Verkehrswert	3
1.3.1 Definition	3
1.3.2 Was ist unter dem Begriff »Verkehrswert« zu verstehen?	4
1.3.3 Verkehrswert und Marktwert	5
1.4 Wertermittlungsverfahren	6
1.4.1 Welche Verfahren gibt es?	6
1.4.2 Verfahrenswahl	7
1.4.3 Wo finden sich die Verfahrensvorschriften?	8
1.4.4 Aufbau der Verfahren	8
1.4.5 Weitere Verfahren	10
1.5 Modellkonformität als oberstes Prinzip der Wertermittlung	10
1.6 Zusammenfassung	12
2 Bodenwert	13
2.1 Überblick	13
2.2 Systematik der Bodenwertermittlung	14
2.3 Vorschriften zur Bodenwertermittlung in der ImmoWertV	15
2.4 Unmittelbares Vergleichswertverfahren	17
2.4.1 Vorgehensweise	17
2.4.2 Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen	18
2.4.3 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	20
2.4.4 Beispiel	21
2.4.5 Zugang zur Kaufpreissammlung	24
2.4.6 Selbstkontrollaufgabe	25
2.5 Mittelbares Vergleichswertverfahren	26
2.5.1 Vorgehensweise	26
2.5.2 Bodenrichtwerte	27
2.5.3 Beispiel	28
2.5.4 Selbstkontrollaufgaben	29
2.6 Zusammenfassung	30
3 Vergleichswert für bebaute Grundstücke	31
3.1 Überblick	31
	VII

3.2	Vorschriften in der ImmoWertV	32
3.3	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	33
3.3.1	Vorbemerkung	33
3.3.2	Vorgehensweise	33
3.3.3	Beispiel Eigentumswohnung	35
3.3.4	Selbstkontrollaufgabe	37
3.3.5	Plausibilitätskontrolle mittels Vergleichspreisen	38
3.3.6	Genauigkeit des unmittelbaren Vergleichswertverfahrens ..	39
3.4	Mittelbares Vergleichswertverfahren	41
3.4.1	Vorgehensweise	41
3.4.2	Gebäudedefaktoren	42
3.4.3	Ertragsfaktoren	43
3.5	Zusammenfassung	44
4	Ertragswert	47
4.1	Überblick	47
4.2	Charakteristische Aspekte	48
4.3	Die grundsätzliche Vorgehensweise	48
4.3.1	Überschussrechnung	48
4.3.2	Abzug der Bodenwertverzinsung und Gebäudereinertrag ..	49
4.3.3	Gebäudeertragswert	50
4.3.4	Addition des Bodenwerts	51
4.4	Begrifflichkeiten und Zusammenhänge	51
4.4.1	Zur Vereinheitlichung der Begriffswelt	51
4.4.2	Mathematische Zusammenhänge im allgemeinen Ertragswertverfahren	52
4.5	Modellkonformität	53
4.6	Selbstkontrollaufgabe	54
4.7	Auf dem Weg zum Verkehrswert	54
4.8	Zusammenfassung	54
5	Sachwert	55
5.1	Überblick	55
5.2	Modellkonformität	56
5.3	Das Sachwertmodell	57
5.4	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	58
5.4.1	Normalherstellungskosten	58
5.4.2	Gebäudestandardstufen	60
5.4.3	Baupreisindex	64
5.4.4	Brutto-Grundfläche	65
5.4.5	In der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile	66
5.4.6	Regionalfaktor	67
5.4.7	Zusammenfassung des Beispiels	67
5.5	Alterswertminderung	68
5.5.1	Vorbemerkung	68

5.5.2	Gesamtnutzungsdauer	69
5.5.3	Restnutzungsdauer	70
5.5.4	Berechnung der Alterswertminderung	70
5.5.5	Unterlassene Instandhaltung	71
5.5.6	Modernisierung	72
5.5.7	Unterlassene Instandhaltung und Modernisierung	74
5.5.8	Unbehebbarer Mängel und Schäden	75
5.5.9	Die Lebensdauer ist nicht von Bedeutung	76
5.5.10	Zusammenfassung	77
5.6	Bauliche Außenanlagen	78
5.7	Sonstige Anlagen	79
5.8	Bodenwert	80
5.9	Marktanpassung	81
5.9.1	Warum Marktanpassung?	81
5.9.2	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses	82
5.9.3	Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren	84
5.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	86
5.11	Zusammenfassung des Beispiels	91
5.12	Selbstkontrollaufgabe	92
B	Vertiefung	95
6	Bewertungsrelevante Zeitpunkte	95
6.1	Überblick	95
6.2	Zeitpunkte als Anker in der Wertermittlung	95
6.2.1	Wertermittlungsstichtag	95
6.2.2	Qualitätsstichtag	96
6.2.3	Ende der Recherchen	97
6.2.4	Datum der Gutachtenerstellung	98
6.2.5	Stichtage der Vergleichswerte	98
6.3	Beziehungen der Zeitpunkte zueinander	98
6.3.1	Standardfall	98
6.3.2	Verlagerungen in die Vergangenheit	99
6.3.3	Verlagerung in die Zukunft	99
6.4	Selbstkontrollaufgabe	100
6.5	Die Wertermittlungsverfahren als Projektionen auf einen Stichtag	100
6.6	Zusammenfassung	101
7	Bodenwert	103
7.1	Überblick	104
7.2	Allgemeine Grundstücksmerkmale	104
7.2.1	Vorbemerkung	104
7.2.2	Makrolage	105
7.2.3	Mikrolage	107

Inhaltsverzeichnis

7.2.3.1	Charakter der näheren Umgebung.	107
7.2.3.2	Verkehrsanbindung	108
7.2.3.3	Umwelteinflüsse.	109
7.2.3.4	Zukünftige Entwicklung der Lage	110
7.2.4	Entwicklungszustand	111
7.2.4.1	Vorbemerkung	111
7.2.4.2	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	112
7.2.4.3	Bauerwartungsland	113
7.2.4.4	Rohbauland.	115
7.2.4.5	Baureifes Land	115
7.2.4.6	Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Entwicklungszustandsstufen.	115
7.2.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	116
7.2.5.1	Art der baulichen Nutzung.	116
7.2.5.2	Maß der baulichen Nutzung	116
7.2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl.	117
7.2.6	Grundstücksbeschaffenheit.	118
7.3	Erschließung	119
7.3.1	Die »drei Ebenen der Erschließung«	119
7.3.2	Erschließung gemäß Baugesetzbuch.	121
7.3.3	Umgebungsinfrastruktur.	122
7.4	Sonderfälle der Bodenwertermittlung	123
7.4.1	Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung	123
7.4.2	Bewertung von bebauten Grundstücken im Außenbereich	124
7.4.3	Liquidationsobjekte	127
7.4.3.1	Vorbemerkung	127
7.4.3.2	Als baldige Freilegung	129
7.4.3.3	Aufgeschobene Freilegung	130
7.4.3.4	Langfristig nicht mögliche Freilegung	131
7.5	Gemeinbedarfsflächen	132
7.5.1	Wertermittlungsgrundsätze.	132
7.5.2	Bleibende Gemeinbedarfsflächen	133
7.5.3	Abgehende Gemeinbedarfsflächen	134
7.5.4	Künftige Gemeinbedarfsflächen.	135
7.5.4.1	Vorwirkung der Enteignung	135
7.5.4.2	Differenzwertmethode	139
7.5.4.3	Verschiebetheorie.	140
7.6	Residualwertverfahren	142
7.6.1	Schlüsselfrage.	142
7.6.2	Bausteine des Verfahrens	143
7.6.3	Zur Illustration	146
7.6.4	Stabilität des Residuums.	150
7.6.5	Selbstkontrollaufgabe	151
7.7	Zusammenfassung	152

8	Vergleichswert	153
8.1	Überblick	153
8.2	Generelle Aspekte	153
8.2.1	Begründung der Vergleichbarkeit	153
8.2.2	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	155
8.3	Die drei Vergleichskategorien	157
8.3.1	Boden.	157
8.3.2	Bauliche Anlagen	158
8.3.3	Marktsituationen	158
8.3.4	Ergebnis und Konsequenz.	160
8.4	Analogieschluss	160
8.5	Zusammenfassung.	162
9	Ertragswert	163
9.1	Überblick	167
9.2	Vertiefende Aspekte zum Allgemeinen	
	Ertragswertverfahren	167
9.2.1	Die beiden Zahlungsreihen im Allgemeinen	
	Ertragswertverfahren	167
9.2.2	Marktüblichkeit	168
9.2.3	Restnutzungsdauer	169
9.2.3.1	Definition	169
9.2.3.2	Ermittlung einer Restnutzungsdauer	170
9.2.3.3	Restnutzungsdauer einer wirtschaftlichen Einheit	170
9.2.3.4	»Lange« bzw. »kurze« Restnutzungsdauer	171
9.2.3.5	Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren – Lebensdauer. ...	171
9.2.3.6	Der Schwarze Rabe.	171
9.2.4	Wertkorrekturen	171
9.2.5	Nicht rentierlicher Boden	172
9.2.6	Vorderland und Hinterland	174
9.2.7	Grafische Darstellung des Allgemeinen	
	Ertragswertverfahrens	175
9.2.8	Der Einfluss des Bodenwerts auf den Ertragswert	176
9.2.9	Der Einfluss des Liegenschaftszinssatzes	
	auf den Ertragswert	177
9.3	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	178
9.3.1	Herleitung aus der Allgemeinen Ertragswertformel.	178
9.3.2	Das Vereinfachte Ertragswertverfahren Schritt für Schritt ...	179
9.3.2.1	Überschussrechnung	179
9.3.2.2	Barwert des Reinertrags	179
9.3.2.3	Addition des abgezinsten Bodenwerts und vorläufiger	
	Ertragswert	180
9.3.3	Nicht rentierlicher Boden	180
9.3.4	Das Vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Zeitachse ...	182
9.3.5	Grafische Darstellung des Vereinfachten	
	Ertragswertverfahrens	183

9.3.6	»Bodenwertdämpfung« im Vereinfachten Ertragswertverfahren	183
9.3.7	Selbstkontrollaufgabe	184
9.4	Aus der Vereinfachten Formel abgeleitete weitere Ertragswertverfahren	185
9.4.1	Verkürzte Ertragswertverfahren	185
9.4.1.1	Verkürzte Formel bei »langer« Restnutzungsdauer	185
9.4.1.2	Selbstkontrollaufgabe	186
9.4.1.3	Verkürzte Formel bei unendlicher Restnutzungsdauer.	187
9.4.2	Ertragswertverfahren bei unendlicher Restnutzungsdauer. .	187
9.4.2.1	Berücksichtigung einer Erneuerungsrücklage.	187
9.4.2.2	Berücksichtigung erhöhter Erhaltungsaufwendungen.	189
9.4.2.3	Beide Vorgehensweisen im Vergleich.	190
9.4.3	Freilegung am Ende der Restnutzungsdauer	191
9.5	Allgemeines und Vereinfachtes Ertragswertverfahren im Vergleich.	193
9.5.1	Rechenvorschriften.	193
9.5.2	Unterschiedliche Blickwinkel – dasselbe Ergebnis	193
9.5.3	Vor- und Nachteile beider Formeln.	195
9.6	Periodisches Ertragswertverfahren	195
9.6.1	Rechtsgrundlage.	195
9.6.2	Nähe zu den Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren	196
9.6.3	Betrachtungszeitraum, Restwert und Restnutzungsdauer. . .	196
9.6.4	Das mathematische Modell.	196
9.6.5	Grafische Darstellung	198
9.6.6	Ein Fall zur Illustration	198
9.6.6.1	Reinerträge mit zugehörigen Plausibilisierungen.	198
9.6.6.2	Kapitalwert über den Betrachtungszeitraum.	199
9.6.6.3	Restwert.	199
9.6.6.4	Abgezinster Restwert und abschließendes Ergebnis	200
9.6.7	Plausibilisierung mit dem durchschnittlichen Reinertrag. . . .	200
9.6.8	Selbstkontrollaufgabe	201
9.7	Rohertrag	201
9.7.1	Berücksichtigung der mietrechtlichen Vorschriften.	201
9.7.2	Definition und Eigenschaften des Rohertrags.	203
9.7.2.1	Vollständigkeit	203
9.7.2.2	Ordnungsgemäße Bewirtschaftung	203
9.7.2.3	Zulässige Nutzung	204
9.7.2.4	Marktüblichkeit.	204
9.7.2.5	Vertragliche Vereinbarungen.	204
9.7.3	Ableitung von Vergleichsmieten zur Rohertragsermittlung. . . .	204
9.7.3.1	Art und Beschaffenheit.	205
9.7.3.2	Größe.	205
9.7.3.3	Ausstattung.	206
9.7.3.4	Lage	206
9.7.3.5	Besonderheiten	206

9.7.3.6	Außenanlagen	207
9.7.3.7	Marktsituationen	207
9.7.4	Rohertrag bei gewerblicher Vermietung	207
9.7.5	Hinweise auf die tatsächlichen Erträge	208
9.7.6	Wesentliche Quellen.	208
9.8	Bewirtschaftungskosten	208
9.8.1	Verwaltungskosten	209
9.8.2	Instandhaltungskosten.	209
9.8.3	Mietausfallwagnis	211
9.8.4	Betriebskosten	212
9.8.5	Modellwerte bei gewerblicher Nutzung.	213
9.8.6	Jährliche Anpassung	213
9.8.7	Zur Abschreibungsproblematik	215
9.8.7.1	Keine Berücksichtigung im Kapitalisierungsfaktor	215
9.8.7.2	Bleibender Bestandteil im Gebäudereinertrag	215
9.9	Liegenschaftszinssatz	217
9.9.1	Einfluss auf den Ertragswert	218
9.9.2	Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes	218
9.9.2.1	Verknüpfung von Reinertrag und Ertragswert.	219
9.9.2.2	Gewährleistung einer inflationsneutralen Kalkulation.	220
9.9.2.3	Korrekturfaktor für sonstige Werteeinflüsse	220
9.9.3	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	220
9.9.4	Bandbreiten und deren Bedeutung	222
9.9.5	Pflicht der Gutachterausschüsse zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.	223
9.9.6	Eine weit verbreitete sprachliche Unsitte.	224
9.10	Liegenschaftszinssätze in der Praxis	225
9.10.1	Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse.	225
9.10.2	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	226
9.10.3	Beispiele für die Vorgehensweise.	227
9.10.4	Kein Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses	231
9.11	Inflationsneutralität im Ertragswertmodell	234
9.11.1	Ausgangspunkt: Die vereinfachte Ertragswertformel.	234
9.11.1.1	Isolierte Betrachtung des Bodenwerts	235
9.11.1.2	Isolierte Betrachtung des Reinertrags	237
9.11.2	Bedeutung der Inflationsneutralität im Ertragswertmodell.	241
9.11.2.1	Keine Berücksichtigung rein nominaler Veränderungen	241
9.11.2.2	Vorteile der Inflationsneutralität	242
9.11.3	Wertermittlungsrelevanz des Diskontierungszinssatzes	242
9.12	Zusammenfassung.	243
10	Sachwert	245
10.1	Überblick	245
10.2	Die Grundgedanken des Sachwertverfahrens.	246
10.2.1	Wie Preisvorstellungen zustande kommen.	246
10.2.2	Objektivierung der Preise	247

10.2.3	Marktanpassung.	248
10.2.4	Besondere objektspezifische Merkmale.	248
10.2.5	Zusammenfassung.	249
10.3	Modellkonformität	249
10.3.1	Einfluss des Wertermittlers	249
10.3.2	Modellbeschreibung	251
10.4	Brutto-Grundfläche	253
10.4.1	Unterschied zwischen DIN 277 und ImmoWertV	253
10.4.2	Berücksichtigung von Dachgeschossen.	254
10.4.3	Weitere Besonderheiten	255
10.4.4	Zusammenfassung.	256
10.5	Restnutzungsdauer bei Modernisierung	257
10.5.1	Modernisierungspunkte	257
10.5.2	Verlängerte Restnutzungsdauer	259
10.6	Korrekturfaktoren	261
10.7	Baumängel und Bauschäden	261
10.8	Zusammenfassung	267
11	Verkehrswert	269
11.1	Überblick	270
11.2.	Grundlegende Merkmale des Verkehrswerts	270
11.3	Wesentliche Anforderungen	272
11.3.1	Gebot zur Anwendung der ImmoWertV.	272
11.3.2	Gebot zur Anwendung der Verfahren.	272
11.3.3	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr.	272
11.3.4	Pflicht zur Würdigung der Aussagefähigkeit	273
11.3.5	Begründungspflicht der Verfahrenswahl	273
11.3.6	Reihenfolge von Wertkorrekturen.	275
11.3.7	Aggregationsverbot	276
11.3.7.1	Grundsätzliches Verbot	276
11.3.7.2	Gewogenes Mittel als Ausnahme.	276
11.4	Schlüsselfragen hinsichtlich	277
11.4.1	... des Wertermittlungsgegenstands	277
11.4.2	... der Wertermittlungsaufgabe.	278
11.4.2.1	Kauf und Verkauf	280
11.4.2.2	Anteilsbewertung.	280
11.4.2.3	Zwangsversteigerung	280
11.4.2.4	Beleihung	281
11.5	Verkehrswert unter Prämissen	281
11.5.1	Nutzungskonzeption	281
11.5.2	Mängel und Schäden.	282
11.5.3	Bodenqualität	282
11.5.4	Unternehmensbewertung	282
11.5.5	Ausschluss von Rechten und Lasten	283
11.6	Exaktheit des abschließenden Urteils	283
11.7	Zusammenfassung	284

11.8	Modellkonformität	284
11.8.1	Überblick	284
11.8.2	Historie	285
11.8.3	Ungenauigkeiten in den Beschreibungen der Modellparameter	287
11.8.4	Statistische Ungenauigkeiten	288
11.8.5	Ungenauigkeiten in den Referenzdaten.	290
11.8.6	Fazit	293
11.8.7	Zusammenfassung.	294
12	Mathematische und statistische Basis	295
12.1	Überblick	296
12.2	Elementare Arithmetik.	298
12.2.1	Zahlen	298
12.2.1.1	Natürliche Zahlen	298
12.2.1.2	Ganze Zahlen	299
12.2.1.3	Rationale Zahlen.	299
12.2.1.4	»Rundungsfehler«	300
12.2.2	Terminologie und Regeln	301
12.2.2.1	Addieren und Subtrahieren.	301
12.2.2.2	Multiplizieren und Dividieren	302
12.2.2.3	Selbstkontrollaufgaben	304
12.2.2.4	Potenzieren und Radizieren.	304
12.2.2.5	Selbstkontrollaufgaben	306
12.2.3	Selbstkontrollaufgabe	306
12.2.4	Ungleichungen	306
12.2.4.1	Symbole	307
12.2.4.2	Einige Eigenschaften und Regeln	308
12.3	Zinsrechnungen	310
12.3.1	Aufzinsung	310
12.3.2	Selbstkontrollaufgabe	312
12.3.3	Abzinsung	312
12.3.4	Selbstkontrollaufgabe	313
12.4	Rentenrechnungen.	314
12.4.1	Rentenarten, Zeitachse und Ultimoprinzip	314
12.4.1.1	Rentenarten in der Grundstückswertermittlung	314
12.4.1.2	Zeitachse und Ultimoprinzip	315
12.4.2	Anfangswert einer Zeitrente	316
12.4.3	Der Kapitalisierungsfaktor	317
12.4.4	Selbstkontrollaufgabe	319
12.4.5	Endwert einer Zeitrente	319
12.4.6	Selbstkontrollaufgabe	321
12.4.7	Ewige Rente	321
12.4.8	Annuitäten.	323
12.5	Merkblatt zu den finanzmathematischen Formeln	324

12.6	Indexrechnungen	325
12.6.1	Index zur Dokumentation einer Preisentwicklung	325
12.6.2	Darstellung von Indexveränderungen	327
12.6.3	Indexfortschreibung	328
12.7	Schreibweisen	329
12.7.1	Summen	329
12.7.2	Produkte	331
12.7.3	Selbstkontrollaufgaben	331
12.7.4	Rechnen in Tabellen	332
12.7.5	Selbstkontrollaufgaben	333
12.8	Einführender Fall zur deskriptiven Statistik	333
12.9	Begriffe in der deskriptiven Statistik	334
12.9.1	Merkmalsträger, Merkmal und Merkmalsausprägungen ...	334
12.9.2	Merkmalswerte und Urliste	335
12.9.3	Sortieren und Klassieren	335
12.9.4	Häufigkeitstabelle	335
12.10	Histogramm	336
12.10.1	Breite der Klassen	336
12.10.2	Höhe der Klassen	336
12.10.3	Zur Darstellung	337
12.11	Mittelwerte	337
12.11.1	Einfache Mittelwerte	337
12.11.2	Gewogenes (gewichtetes) arithmetisches Mittel	338
12.11.3	Mittelwert einer Häufigkeitsverteilung	338
12.11.4	Selbstkontrollaufgabe	339
12.11.5	Median (Zentralwert) einer Häufigkeitsverteilung	340
12.12	Streuungsmaße	341
12.12.1	Spannweite	342
12.12.2	Mittlere absolute Abweichung	342
12.12.3	Varianz und Standardabweichung	343
12.13	Zusammenfassung	344
12.14	Hilfreiche Exkurse für die Praxis	344
12.14.1	Logisches Denken und Schließen	344
12.14.1.1	Aussagen	345
12.14.1.2	Umgang mit Aussagen	347
12.14.1.3	Der logische Schluss	352
12.14.1.4	Zusammengesetzte Aussagen	354
12.14.1.5	Die technische Logik	355
12.14.2	Maßeinheiten in der Praxis	356
12.14.3	Römische Zahlzeichen	360
13	Ausgewählte besondere Instrumente	363
13.1	Überblick	364
13.2	Sensitivitätsanalyse	364
13.3	Erwartungswertanalyse	367
13.3.1	Verfahren und Beispiel	368

13.3.2	Selbstkontrollaufgabe	370
13.4	Entscheidungsbaum	370
13.4.1	Ein illustrierendes Beispiel	370
13.4.2	Stärken des Entscheidungsbaums	372
13.5	Erwartungswerte und Entscheidungsbaum in der Praxis . . .	373
13.5.1	Fallstruktur und Darstellung im Entscheidungsbaum	373
13.5.2	Eingangsdaten	374
13.5.3	Erwartungswertanalyse und Ergebnis	376
13.5.4	Sensitivitätsanalyse als Stabilitätstest des Ergebnisses	377
13.6	Discounted Cash Flow (Kapitalwertmethode)	379
13.6.1	Ein illustrierendes Beispiel	379
13.6.2	Allgemeine Vorgehensweise	380
13.6.3	Der interne Zins	383
13.6.4	Selbstkontrollaufgabe	384
13.6.5	Discounted Cash Flow als verallgemeinertes Ertragswertmodell	385
13.6.6	Über die sogenannten »Internationalen Verfahren«	386
13.7	Renditeanalyse	386
13.7.1	Originärer und derivativer Ertragswert	387
13.7.2	Investive Wertschöpfung und prognostizierter Ertragswert	388
13.7.3	Kalkulationsmodelle	389
13.7.3.1	Die Ausgangskalkulation	389
13.7.3.2	Grundmodell der Renditeanalyse	390
13.7.4	Kennzahlen zum Vorteilhaftigkeitsvergleich	391
13.7.5	Wirksamkeitsdauer < Restnutzungsdauer	393
13.7.6	Zusammenfassung und Konformität	394
13.7.7	Selbstkontrollaufgabe	394
13.8	Investmentmethoden	395
13.8.1	Zur Marktmiete vermietet	396
13.8.2	Unter Marktmiete vermietet	397
13.8.2.1	Term-and-Reversion-Methode	397
13.8.2.2	Hardcore- oder Layer-Methode	398
13.8.3	Über Marktmiete vermietet	400
13.8.3.1	Term-and-Reversion-Methode	401
13.8.3.2	Hardcore- oder Layer-Methode	402
13.8.4	Selbstkontrollaufgaben	403
13.9	Immobilienrating	403
13.9.1	Rating als universelles Vergleichsinstrument (Zielbaummethode)	403
13.9.2	Beispiel für ein Immobilien-Ratingsystem	405
13.9.3	Immobilienrating und Wertermittlung	407
13.10	Berücksichtigung qualitativer Wertmerkmale	408
13.11	Plausibilitäten und Analogien	409
13.12	Zusammenfassung	410

14	Wertermittlungsrecht	413
14.1	Überblick	414
14.2	BauGB	414
14.2.1	Schwerpunkte des Wertermittlungsrechts	414
14.2.2	Verkehrswert	415
14.2.3	Gutachterausschusswesen	416
14.2.3.1	Zusammensetzung und Arbeit des Gutachterausschusses	416
14.2.3.2	Marktberichte	418
14.2.3.3	Kaufpreissammlung	419
14.2.3.4	Bodenrichtwerte	419
14.2.3.5	Oberer Gutachterausschuss	420
14.2.4	Ermächtigung für Rechtsverordnungen	420
14.3	ImmoWertV	421
14.3.1	Vorbemerkungen	421
14.3.2	Neu in der ImmoWertV 2021	422
14.3.3	Aufbau und Systematik	423
14.3.4	Eignung der Daten	424
14.3.5	Bewertungsobjekte	426
14.3.5.1	Grundstück	426
14.3.5.2	Flurstück	427
14.3.5.3	Bewertungsgegenstand	427
14.3.5.4	Bauliche Anlagen (Gebäude)	427
14.3.5.5	Außenanlagen	428
14.3.5.6	Bestandteile eines Grundstücks und eines Gebäudes	428
14.3.5.7	Zubehör eines Grundstücks und Gebäudes	430
14.3.5.8	Grundstücksgleiche Rechte	430
14.3.5.9	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	430
14.3.6	Systematik der Wertverhältnisse und Grundstücksmerkmale	430
14.4	ImmoWertA	431
14.4.1	Vorbemerkungen	431
14.4.2	Rechtliche Verbindlichkeit	432
14.4.3	Aufbau und Systematik	433
14.4.4	Konkrete Hinweise für die Wertermittlungspraxis	435
14.4.4.1	Stichtag in der Vergangenheit	435
14.4.4.2	Baujahr	436
14.4.4.3	Bauerwartungsland	436
14.4.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	437
14.4.4.5	Bodenrichtwert	437
14.4.4.6	Dauerhafter struktureller Leerstand	437
14.4.4.7	Außenanlagen	438
14.4.4.8	Aufwuchs	438
14.4.5	Rechte und Belastungen	438
14.5	Zusammenfassung	439

C	Gutachten und Sachverständige	441
15	Gutachten	441
15.1	Überblick	442
15.2	Nachvollziehbarkeit	444
15.2.1	Roter Faden	444
15.2.2	Begründungspflicht	445
15.2.3	Feststellungen und Annahmen	448
15.2.4	Ermessensspielraum	451
15.2.5	Gerichtsurteil zur Nachvollziehbarkeit	453
15.3	Allgemein verständlich	453
15.3.1	Einfache Sprache verwenden	454
15.3.2	Visualisieren	455
15.3.3	Zusammenfassung	461
15.4	Abgabe eines Werturteils	464
15.4.1	Beurteilungen als Kern des Gutachtens	464
15.4.2	Der Weg zur Urteilsfindung	464
15.4.3	Urteilssicherheit	465
15.5	Gutachteninhalt	466
15.5.1	Unabdingbare und optionale Gutachteninhalte	466
15.5.2	Anforderungen Dritter an Gutachteninhalte	472
15.6	Arten von Gutachten	475
15.6.1	Schriftlich erstattete Gutachten	475
15.6.2	Mündlich erstattete Gutachten	476
15.6.3	Kurzgutachten	476
15.6.4	Privatgutachten und Gerichtsgutachten	478
15.6.5	Schiedsgutachten	479
15.6.6	Übergeordnete Gutachten	480
15.6.7	Verbindlichkeit von Gutachten	480
15.7	Zusammenfassung	480
15.8	Beispielgutachten Einfamilienhaus	481
15.9	Beispielgutachten Mehrfamilienhaus	505
16	Plausibilisierung einer Wertermittlung	527
16.1	Überblick	528
16.2	Übergeordnete Gutachten	529
16.2.1	Fallgestaltungen	529
16.2.2	Varianten in der Praxis	530
16.2.2.1	Das Obergutachten	530
16.2.2.2	Das Kontrollgutachten	531
16.2.2.3	Das Gegengutachten	531
16.2.2.4	Das »Fortschreibungsgutachten«	532
16.2.3	Übergeordnete Gutachten in Bezug zueinander	532
16.2.4	Rechercheproblem und Ignoranzprinzip	533
16.2.4.1	Übergeordnetes Gutachten als retrospektives Gutachten	533
16.2.4.2	Grundlegende Konsequenzen für die Gutachtenrevision	533

16.3	Die systematische dreistufige Vorgehensweise	535
16.3.1	Vorprüfung	535
16.3.2	Hauptprüfung	535
16.3.3	Anfertigung des übergeordneten Gutachtens.	536
16.4	Vorprüfung	537
16.4.1	Selbstprüfung des übergeordneten Gutachters	537
16.4.2	Qualifikation des Vorgutachters	538
16.4.2.1	Vorbemerkung aus der Praxis.	538
16.4.2.2	Notwendiger Sachverstand.	538
16.4.2.3	Beruflicher Hintergrund	539
16.4.2.4	Qualifikation und Referenzen	540
16.4.2.5	Interessenlage.	541
16.4.3	Qualität des Vorgutachtens	542
16.4.3.1	Diktion und Rollenverständnis	542
16.4.3.2	Formular- oder Individualgutachten.	542
16.4.3.3	Gliederungsaufbau und -schwerpunkte.	542
16.4.3.4	Vollständigkeit der Wertermittlungsunterlagen	543
16.4.3.5	Objektivität und Parteilosigkeit	543
16.4.3.6	Nachvollziehbarkeit und Begründungspflicht.	544
16.4.3.7	Doppelberücksichtigungsverbot.	545
16.4.3.8	Logik des Schließens	545
16.4.3.9	Ursache und Wirkung.	545
16.4.3.10	Ermessensspielräume und Prüfung auf Gefälligkeit	546
16.4.4	Selbstkontrollaufgabe	547
16.5	Hauptprüfung	547
16.5.1	Grundsätzliche Fragen	547
16.5.2	Checkliste zum Bodenwert	548
16.5.3	Checkliste zum Vergleichswert	549
16.5.4	Checkliste zum Ertragswert.	549
16.5.5	Checkliste zum Sachwert	549
16.5.6	Checkliste zum abschließenden Verkehrswert	550
16.6	Zusammenfassung.	550
17	Sachverständige	553
17.1	Überblick	553
17.2	Grundlagen	554
17.2.1	Besondere Sachkunde	555
17.2.2	Unabhängigkeit	557
17.2.3	Objektivität	558
17.2.4	Verständliche Darstellung	560
17.2.5	Sachverständige für Immobilienbewertungen	561
17.3	Freie Sachverständige	562
17.4	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	563
17.4.1	Zweck der öffentlichen Bestellung	563
17.4.2	Gesetzliche Grundlagen.	563
17.4.3	Verfahrensweg zur öffentlichen Bestellung	564

17.4.4	Pflichten und Rechte.	568
17.4.5	Persönliche Aufgabenerfüllung und Beschäftigung von Hilfskräften	569
17.4.6	Zusammenfassung.	570
17.5	Zertifizierte Sachverständige	571
17.5.1	Vorbemerkung	571
17.5.2	Akkreditierung	572
17.5.3	Zertifizierung.	574
17.5.4	Anerkennung der Zertifizierung durch die Bestellungskörperschaften	575
17.5.5	Zertifizierungsstellen, die nicht akkreditiert sind.	578
17.5.6	Zusammenfassung.	579
17.6	Verbandsangehörige Sachverständige	580
17.7	Angestellte Sachverständige	581
17.8	Ausbildung	582
17.8.1	Auswahlkriterien.	582
17.8.2	Ausbildungsarten.	583
17.8.3	Ausgewählte Akademien.	583
17.9	Zusammenfassung.	585
D	Anhang	587
18	Tabellen	587
18.1	Aufzinsungsfaktoren	587
18.2	Abzinsungsfaktoren.	590
18.3	Kapitalisierungsfaktor (Rentenbarwertfaktoren)	593
18.4	Abschreibungsdivisoren (Rentenendwertfaktoren)	596
19	Rechtsnormen	601
19.1	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).	601
19.2	Baugesetzbuch.	630
20	Ausgewählte Quellen.	637
20.1	Handbücher, Kommentare	637
20.2	Loseblattwerke	638
20.3	Zeitschriften	638
21	Lösungshinweise zu den Selbstkontrollaufgaben	639
	Stichwortverzeichnis	665