

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einführung in die Immobilienbewertung | 1 |
| 1.1 | Anlässe für die Immobilienbewertung | 2 |
| 1.2 | Wertbegriffe | 2 |
| 1.2.1 | Verkehrswert (Marktwert) | 3 |
| 1.2.2 | Unterschied zwischen Wert und Preis | 5 |
| 1.2.3 | Weitere Wertbegriffe | 6 |
| 1.3 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 8 |
| 1.4 | Gegenstand der Wertermittlung | 8 |
| 1.5 | Wertermittler | 12 |
| 1.5.1 | Gutachterausschüsse für Grundstückswerte | 12 |
| 1.5.2 | Sachverständige | 13 |
| | Literatur | 17 |
| 2 | Bewertungsgrundsätze nach ImmoWertV | 19 |
| 2.1 | Grundlagen der Wertermittlung | 20 |
| 2.1.1 | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 20 |
| 2.1.2 | Allgemeine Wertverhältnisse | 21 |
| 2.1.3 | Wesentliche Grundstücksmerkmale | 22 |
| 2.1.4 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 28 |
| 2.2 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 28 |
| | Literatur | 30 |
| 3 | Vergleichswertverfahren | 31 |
| 3.1 | Vorgehen bei der Vergleichswertermittlung | 32 |
| 3.1.1 | Anpassung an den Wertermittlungsstichtag | 33 |
| 3.1.2 | Anpassung an die Grundstücksmerkmale | 33 |
| 3.1.3 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 34 |
| 3.1.4 | Eliminieren von Ausreißern | 35 |
| 3.2 | Beispiele und Übungsaufgaben zum Vergleichswertverfahren | 36 |
| 3.3 | Lösungen der Rechenaufgaben | 38 |
| | Literatur | 40 |
| 4 | Ertragswertverfahren | 41 |
| 4.1 | Finanzmathematische Grundlage (Kapitalwertmethode) | 42 |
| 4.1.1 | Kapitalbarwert einer Einmalzahlung | 43 |
| 4.1.2 | Kapitalbarwert mehrerer Einmalzahlungen | 43 |
| 4.1.3 | Bewertung des Kapitalbarwerts mehrerer Zahlungen | 44 |
| 4.1.4 | Rentenbarwert einer gleichbleibenden Zahlungsreihe | 45 |
| 4.1.5 | Kapitalbarwert aus Einmalzahlungen und einer Rente | 45 |
| 4.2 | Varianten des Ertragswertverfahrens | 46 |
| 4.2.1 | Mehrperiodisches (mehrphasiges) Ertragswertverfahren | 47 |
| 4.2.2 | Eingleisiges Ertragswertverfahren | 48 |
| 4.2.3 | Zweigleisiges Ertragswertverfahren | 48 |
| 4.2.4 | Vereinfachungen | 49 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.3 | Vorgehen bei der Ertragswertermittlung | 50 |
| 4.3.1 | Jahresreinertrag | 50 |
| 4.3.2 | Vervielfältiger aus Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer | 52 |
| 4.3.3 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)..... | 54 |
| 4.3.4 | Über-/Untervermietung (Overrented/Underrented Objekt) | 54 |
| 4.4 | Beispiele und Übungsaufgaben zum Ertragswertverfahren | 55 |
| 4.5 | Lösungen der Rechenaufgaben | 57 |
| | Literatur | 58 |
| 5 | Sachwertverfahren | 59 |
| 5.1 | Vorgehen bei der Sachwertermittlung | 60 |
| 5.1.1 | Normalherstellungskosten (Gebäudesachwert)..... | 60 |
| 5.1.2 | Alterswertminderung..... | 64 |
| 5.1.3 | Herstellungskosten für besondere Bauteile | 65 |
| 5.1.4 | Herstellkosten der Außenanlagen | 65 |
| 5.1.5 | Marktanpassung (Sachwertfaktoren) | 66 |
| 5.1.6 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)..... | 66 |
| 5.2 | Beispiele und Übungsaufgaben zum Sachwertverfahren | 67 |
| 5.3 | Lösungen der Rechenaufgaben | 68 |
| | Literatur | 69 |
| 6 | Discounted Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) | 71 |
| 6.1 | Vorgehen beim DCF-Verfahren | 72 |
| 6.1.1 | Besonderheiten bei Gewerbemietverträgen | 73 |
| 6.1.2 | Bewirtschaftungskosten bei Gewerbemietern | 74 |
| 6.1.3 | Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. | 75 |
| 6.2 | Beispiele zum DCF-Verfahren | 76 |
| | Literatur | 78 |
| 7 | Residualwertmethode | 79 |
| 7.1 | Vorgehen bei der Residualwertmethode | 80 |
| 7.1.1 | Bruttokapitalertrag (Verkaufserlös nach Bebauung)..... | 80 |
| 7.1.2 | Gesamtinvestitionskosten | 81 |
| 7.1.3 | Projektentwickler-Gewinn | 83 |
| 7.1.4 | Residuum I und Residuum II | 84 |
| 7.2 | Beispiele und Übungsaufgaben zur Residualwertmethode | 84 |
| 7.3 | Lösungen der Rechenaufgaben | 85 |
| 8 | Besonderheiten bei der Beleihungswertermittlung | 87 |
| 8.1 | Wertermittlungsverfahren | 88 |
| 8.2 | Ansätze in der Beleihungswertermittlung | 89 |
| 8.2.1 | Besonderheiten beim Ertragswertverfahren | 89 |
| 8.2.2 | Besonderheiten beim Sachwertverfahren | 92 |
| 8.2.3 | Weitere Besonderheiten bei der Beleihungswertermittlung | 94 |
| | Literatur | 94 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----|
| 9 | Informationsbeschaffung und Gutachtenerstellung | 95 |
| 9.1 | Grundsätze der Gutachtenerstattung | 96 |
| 9.2 | Informationsbeschaffung | 97 |
| 9.2.1 | Grundbuch | 97 |
| 9.2.2 | Liegenschaftskataster | 98 |
| 9.2.3 | Weitere Unterlagen | 98 |
| 9.2.4 | Ortstermin und Marktrecherche | 99 |
| 9.3 | Aufbau eines Wertgutachtens | 100 |
| | Literatur | 100 |
| | Serviceteil | |
| | Stichwortverzeichnis | 103 |