

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	11
1 Verkehrswertermittlung	13
1.1 Allgemeines	13
1.1.1 Der Verkehrswert	13
1.1.2 Bewertungsgegenstand	13
1.1.3 Wert und Preis	14
1.1.4 Bewertungsanlässe	14
1.2 Auftraggeber	15
1.3 Wertermittlungsverfahren und Objektzuordnung	16
1.4 Entwicklungslinien am Immobilienmarkt	16
1.5 Marktbeobachtung	18
2 Gesetze und Verordnungen	21
3 Sachverständigenwesen	25
3.1 Die Gutachterausschüsse	25
3.2 Der „Sachverständige“	30
3.2.1 Privates Sachverständigenwesen	30
3.2.2 Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige .	39
3.2.3 Einige kritische Anmerkungen	42
3.3 Die praktische Tätigkeit	43
3.3.1 Außendarstellung des Sachverständigen	43
3.3.2 Regionales Betätigungsgebiet	45
3.3.3 Parallele Maklertätigkeit des Sachverständigen	46
4 Die Wertermittlungsverfahren im Überblick	48
4.1 Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren	48
4.2 Vergleichswertverfahren	49
4.3 Ertragswertverfahren	50
4.4 Sachwertverfahren	53

4.5	Kritische Betrachtung der normierten Verfahren	54
4.6	Grundsatz der Modellkonformität	57
5	Die Wertermittlungsverfahren im Einzelnen	59
5.1	Vergleichswertverfahren	59
5.1.1	Zur Bedeutung des Vergleichswertverfahrens	59
5.1.2	Probleme bei der Durchführung des Vergleichswert- verfahrens	59
5.1.3	Aufgaben des Sachverständigen	61
5.1.4	Mathematisch-statistische Verfahren	62
5.1.5	Allgemeiner Verfahrensablauf des Vergleichswert- verfahrens	63
5.1.6	Zeitliche Anpassung (Indexierung)	63
5.1.7	Vergleichsfaktoren	69
5.1.8	Bodenwertermittlung	71
5.1.9	Bodenrichtwerte	74
5.1.10	Modellkonformität bei der Bodenwertermittlung	77
5.2	Ertragswertverfahren	78
5.2.1	Grundsätzliches	78
5.2.2	Modellannahmen im Ertragswertverfahren	79
5.2.3	Verrechnungsweise im Ertragswertverfahren	80
5.2.4	Verfahrensbeschreibung für das Ertragswertverfahren	80
5.2.5	Dynamische und statische Betrachtung	83
5.2.6	Liegenschaftszinssatz	87
5.3	Sachwertverfahren	95
5.3.1	Zur Bedeutung des Sachwertverfahrens	95
5.3.2	Verfahrensbeschreibung	96
5.3.3	Flächenbezüge bei der Sachwertermittlung	98
5.3.4	Kritik am Sachwertverfahren	99
5.3.5	Brutto-Grundfläche (BGF) als Berechnungsbasis	101
5.3.6	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)	103
5.3.7	Berücksichtigung von Modernisierungen	106
5.3.8	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (SW-RL)	111
5.3.9	Alterswertminderung	112
5.3.10	Gebäudealter und fiktives Baujahr	113
5.3.11	Eine kritische Würdigung der aktuell möglichen Marktanpassung (Sachwertfaktoren)	114

6	Fazit	119
	Fachliteratur	121
	Seminaranbieter	123
	Über die Autoren	125
	Abbildungsverzeichnis	127
	Tabellenverzeichnis	128
	Formelverzeichnis	129
	Stichwortverzeichnis	131