

Wissen für die Praxis

## Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert; Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer; Gutachten kontrollieren und professionell erstellen

Bearbeitet von  
Von: Wilfried Mannek

11., aktualisierte Auflage 2018. Buch. 288 S. Gebunden  
ISBN 978 3 8029 3961 7  
Format (B x L): 13.5 x 21 cm

[Wirtschaft > Wirtschaftssektoren und Branchen: Allgemeines > Immobilienwirtschaft](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Wilfried Mannek

WALHALLA

# Profi-Handbuch

---

# Wertermittlung

---

# von Immobilien

---

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert  
Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer  
Gutachten kontrollieren und professionell erstellen

11., aktualisierte Auflage



Mit den aktuellen  
Baukostenindexzahlen

[ Wissen für die Praxis ]

# So bewerten professionelle Gutachter

Kauf, Verkauf, Zwangsversteigerungen: Wer den aktuellen Verkehrswert von Immobilien möglichst präzise bestimmen will, findet hier die entscheidenden Informationen einschließlich umfassender Tabellen mit den entsprechenden Werten und Indexzahlen.

Grundlage für die Bewertung von Immobilien ist die Immobilienwertermittlungsverordnung, die in der Praxis durch weitere Richtlinien konkretisiert wird, insbesondere durch die aktuelle Sachwertrichtlinie sowie die neue Ertragswertrichtlinie.

Das zuverlässige Nachschlagewerk für:

- Immobilienbesitzer, Verkäufer und Käufer
- Erbengemeinschaften und vorweggenommene Erbfolge
- Steuerberater und Rechtsanwälte
- Grundstücksmakler und weitere Berufsgruppen wie Bauträger, Immobilienverwaltungsgesellschaften, Immobilien Consulting Groups

Berücksichtigt sind alle Bauformen, Gewerbeimmobilien mit typischen und speziellen Sonderbauformen.

„Zu viel? Zu wenig? Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert: alle gängigen Formen zur Bestimmung des Preises einer Immobilie sind ausführlich beschrieben. Mit konkreten Fallbeispielen und Praxis-Tipps.“

*Bellevue*

*Wilfried Mannek*, Diplom-Finanzwirt, ist seit vielen Jahren im Finanzministerium tätig. Er ist mit der Bewertung von Immobilien sowie mit der Fortbildung von Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten und Grundstückssachverständigen befasst; erfolgreicher Fachautor.

Wilfried Mannek

# **Profi-Handbuch**

---

# **Wertermittlung**

---

# **von Immobilien**

---

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert  
Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer  
Gutachten kontrollieren und professionell erstellen

11., aktualisierte Auflage



**WALHALLA**

Dieses E-Book enthält den Inhalt der gleichnamigen Druckausgabe, sodass folgender Zitiervorschlag verwendet werden kann:

**Wilfried Mannek**, Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien  
Walhalla Fachverlag, Regensburg 2018

**Hinweis:** Unsere Werke sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren. Alle Angaben in diesem Werk sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch den Zeitablauf ergeben sich zwangsläufig Änderungen. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen. Bearbeitungsstand: Mai 2018

**WALHALLA Digital:**

Mit den WALHALLA E-Books bleiben Sie stets auf aktuellem Stand! Auf [www.WALHALLA.de](http://www.WALHALLA.de) finden Sie unser komplettes E-Book- und App-Angebot. Klicken Sie doch mal rein!

Wir weisen darauf hin, dass Sie die gekauften E-Books nur für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen dürfen. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Auch das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Behörden-, Bibliotheksserver, Unternehmens-Intranet) ist nur erlaubt, wenn eine gesonderte Lizenzvereinbarung vorliegt. Sollten Sie an einer Campus- oder Mehrplatzlizenz interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den WALHALLA-E-Book-Service unter 0941 5684-0 oder [walhalla@walhalla.de](mailto:walhalla@walhalla.de). Weitere Informationen finden Sie unter [www.walhalla.de/b2b](http://www.walhalla.de/b2b).

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg  
Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.  
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 3961600

# Schnellübersicht

So schätzen Sie professionell	13
Was Sie vorher wissen sollten	15
Methoden der Wertermittlung	33
Vergleichswertverfahren	39
Ertragswertverfahren	51
Sachwertverfahren	89
Sachwertrichtlinie	199
Weitere Hinweise	255
Literaturhinweise	285
Stichwortverzeichnis	286

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX



# Gesamtinhaltsübersicht

So schätzen Sie professionell .....	13
<b>I. Was Sie vorher wissen sollten .....</b>	<b>15</b>
1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar .....	16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis .....	16
3. Das ist der Verkehrswert! .....	17
4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren .....	18
5. Was alles zum Grundstück gehört .....	20
6. Verschaffen Sie sich den Überblick .....	21
6.1 Kaufpreise sammeln .....	21
6.2 So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreissammlung .....	23
7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten .....	24
7.1 Kosten des Gutachtens .....	25
7.2 So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung ...	28
7.3 Genaue Werte selbst berechnen .....	30
7.4 Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar! .....	30
7.5 Vorsichtshalber eine kleine Warnung .....	31
<b>II. Methoden der Wertermittlung .....</b>	<b>33</b>
1. Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden! ...	34
2. Wann welche Methode geeignet ist .....	35
3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst .....	37
4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten .....	37
4.1 Rundungstabelle .....	38
<b>III. Vergleichswertverfahren .....</b>	<b>39</b>
1. So ermitteln Sie den Vergleichswert .....	40
2. Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken .....	40
3. Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken .....	42



## Gesamtinhaltsübersicht

4. Typische Grundstücksarten für das Vergleichswertverfahren .....	44
5. Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen .....	44
6. Berechnungsmethode .....	46
6.1 Bei unbebauten Grundstücken .....	46
6.2 Bei bebauten Grundstücken .....	48
6.3 Ableitung aus Vergleichspreisen .....	48
6.4 Ableitung aus Vergleichsfaktoren .....	49
<b>IV. Ertragswertverfahren .....</b>	<b>51</b>
1. Die Hausmakler-Formel .....	52
2. Aktuelle Ertragswertverfahren .....	54
3. Allgemeines Ertragswertverfahren .....	55
3.1 So ermitteln Sie den Bodenwert .....	55
3.2 So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen .....	55
3.3 Das allgemeine Ertragswertverfahren auf einen Blick .....	56
4. Vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	58
4.1 Gegenüberstellung .....	60
5. DCF-Verfahren .....	61
6. Diese Begriffe müssen Sie kennen! .....	62
6.1 Jährlicher Rohertrag .....	62
6.2 Der Rohertrag muss marktüblich sein .....	64
6.3 „Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen .....	64
6.4 Bewirtschaftungskosten .....	65
6.5 Verwaltungskosten .....	69
6.6 Betriebskosten .....	69
6.7 Instandhaltungskosten .....	71
6.8 Mietausfallwagnis .....	72
7. So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts .....	73
8. Wichtig! Liegenschaftszinssatz .....	74
8.1 Bedeutung und Berechnung .....	74
8.2 Definition des Liegenschaftszinssatzes .....	75

9. Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren .....	77
10. So bestimmen Sie den Vervielfältiger .....	83
10.1 Kürzere Restnutzungsdauer .....	84
10.2 Längere Restnutzungsdauer .....	84
10.3 Ermäßigungen und Erhöhungen des Ertragswerts .....	85
11. Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren .....	85
12. Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken .....	87
13. So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen .....	88
<b>V. Sachwertverfahren .....</b>	<b>89</b>
1. Die „Sache“ steht im Vordergrund .....	92
2. So berechnen Sie den Bodenwert .....	94
2.2 Bodenrichtwert .....	94
3. So passen Sie den Bodenrichtwert an .....	96
3.1 Geschossflächenzahl .....	97
3.2 Berechnung der Umrechnungskoeffizienten .....	103
3.3 Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl .....	103
3.4 Erschließung .....	105
3.5 Weitere wertbeeinflussende Merkmale .....	106
3.6 Grundstücke im Außenbereich .....	106
3.7 Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten .....	107
3.8 Fläche des Grundstücks .....	108
3.9 Gutachterausschuss richtig nutzen .....	108
3.10 Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses .....	109
3.11 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses .....	109
3.12 Gutachten durch den Gutachterausschuss .....	110
3.13 Beispielhafte Gebührenberechnung .....	111
3.14 Datenquelle des Gutachterausschusses .....	111
3.15 Die optimale Fundgrube für Gutachter .....	111

## Gesamtinhaltsübersicht

4. Gebäudewert ermitteln .....	112
4.1 Definition der Normalherstellungskosten 2000 .....	113
4.2 Verkehrswert – in vier Schritten .....	114
4.3 Normalherstellungskosten 2000 für bauliche Anlagen – in drei Schritten .....	114
5. Das „klassische“ Sachwertverfahren auf einen Blick .....	115
6. Sachwertfaktoren richtig anwenden .....	116
7. Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen 2006 .....	117
7.1 Allgemeine Bauformen 2006 .....	117
7.2 So bestimmen Sie die Ausstattung (2006) .....	119
7.3 Ausstattungsmerkmale für häufig vorkommende Gebäude .....	121
7.4 Auf die Kosten pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche kommt es an! .....	125
7.5 Allgemeine Erfahrungssätze nutzen .....	126
8. Basisjahre sind wichtig .....	126
8.1 Erster Schritt: Basisjahr .....	126
8.2 Zweiter Schritt: Index .....	126
9. Brutto-Grundfläche richtig ermitteln (2006) .....	128
9.1 Bauformen unterscheiden .....	128
9.2 Kubikmeter .....	128
9.3 Ausstattung .....	129
9.4 Bauform und Bauart .....	129
9.5 Zeitgruppen .....	130
9.6 Preisspannen richtig ausnutzen .....	130
9.7 Ermittlung der Brutto-Grundfläche .....	131
9.8 Berechnung der Brutto-Grundfläche (2006) im Einzelnen .....	132
9.9 Beispiel zur Berechnung der Brutto-Grundfläche .....	132
10. Tabelle Normalherstellungskosten – mit Gebäudetypen .....	136

11. Preisindex für Gebäude .....	173
11.1 Umrechnung der Normalherstellungskosten 2000 .....	173
11.2 Baupreisindizes Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden absolute Werte einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100 .....	174
11.3 Umrechnung bei Wohngebäuden .....	179
11.4 Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden und sonstigen Bauwerken .....	181
12. Baunebenkosten nicht vergessen .....	183
13. So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum .....	186
13.1 Berechnung des Architekten .....	187
13.2 Alter Gutachtertrick .....	187
13.3 Aktueller „Trick“ .....	188
13.4 So jonglieren Sie sicher mit der DIN 277 .....	189
14. Lebensdauer von Gebäuden .....	190
14.1 Lineare Wertminderung .....	192
14.2 Wertminderung nach Ross .....	196
14.3 Baumängel und Bauschäden mindern den Wert .....	196
14.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	197
15. Preise für Außenanlagen .....	197
15.1 Erfassen von Außenanlagen .....	197
15.2 Pauschale Wertermittlung .....	197
16. Sonstige Anlagen .....	198
<b>VI. Sachwertrichtlinie .....</b>	<b>199</b>
1. Aktualisierungsphase .....	200
2. Wesentliche Änderungen durch die Sachwertrichtlinie .....	200
2.1 Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 .....	200
2.2 Berechnungsschema .....	201
2.3 Marktanpassung – Sachwertfaktoren .....	202

## Gesamtinhaltsübersicht

3. Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors .....	203
4. Lineare Alterswertminderung .....	205
5. Gesamtnutzungsdauer .....	205
6. Normalherstellungskosten 2010 .....	206
7. Tabelle der Normalherstellungskosten 2010 .....	208
8. Beschreibung der Gebäudestandards .....	220
8.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche .....	251
8.2 Baukostenindex .....	253
9. Kritik an der Sachwertrichtlinie .....	254
<b>VII. Weitere Hinweise .....</b>	<b>255</b>
1. Baukosten-Hochrechnung .....	256
2. Erfolgreich Daten beschaffen .....	259
2.1 Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie .....	260
2.2 Einsicht in die Bauakte .....	260
3. So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel .....	261
3.1 Verkauf einer Immobilie .....	261
3.2 Kauf einer Immobilie .....	263
4. Wortlaut der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	263
<b>VIII. Literaturhinweise .....</b>	<b>285</b>
<b>IX. Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>287</b>

## So schätzen Sie professionell

Zur professionellen Bewertung von Immobilien brauchen Sie Daten, Methoden und Marktkenntnisse. Nur so sind Sie mit realistischen Werten erfolgreich. Nutzen Sie die Erkenntnisse der modernen Schätzungslehre!

Das Profi-Handbuch enthält die aktuellen Daten und Preisgrundlagen, die Sie bei allen typischen Verkehrswertermittlungen benötigen. Insbesondere enthält die 11. Auflage die Normalherstellungskosten 2000, die sich aus den Wertermittlungsrichtlinien ergeben. Die Normalherstellungskosten haben sich trotz der seit 1.7.2010 geltenden Immobilienwertverordnung nicht geändert.

Zusätzlich wird auch auf die neuen Normalherstellungskosten 2010 verwiesen, die im Jahr 2012 mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Mittlerweile hat sich die Sachwertrichtlinie in der Praxis immer mehr durchgesetzt. Allerdings müssen von den Gutachterausschüssen entsprechende Datengrundlagen zur Verfügung gestellt werden. Das gilt insbesondere für den Sachwertfaktor, der im Jahr 2018 überwiegend verfügbar ist. Für eine Übergangszeit stehen die Normalherstellungskosten 2000 und 2010 nebeneinander.

Darüber hinaus ist zwischenzeitlich auch die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 bekannt gemacht worden, die sich nun in der Praxis durchsetzen muss. Die aktuelle Entwicklung geht weiter. Zurzeit wird versucht, die sukzessiv verabschiedeten Einzelrichtlinien zusammenzufassen. Der Prozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Obwohl „schätzen“ nicht „raten“ heißt und Profi-Methoden für Sie unverzichtbar sind, helfen in bestimmten Situationen auch professionelle Faustregeln. So sind Sie in der Lage, sich im Immobiliengeschäft immer sicher und richtig zu entscheiden. Nutzen Sie die Möglichkeiten, die „Maklerformel“ für Ihre konkreten Zwecke zu verfeinern.

Unverzichtbar ist es auch für Sie, ständig und aktiv den aktuellen Grundstücksmarkt zu beobachten. Dadurch erhalten Sie genaue Kenntnisse über die Kaufpreise und stellen damit sicher, dass sich Ihre Bewertung am Grundstücksmarkt orientiert.

*Wilfried Mannek*



## I. Was Sie *vorher* wissen sollten

1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar .....	16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis .....	16
3. Das ist der Verkehrswert! .....	17
4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren .....	18
5. Was alles zum Grundstück gehört .....	20
6. Verschaffen Sie sich den Überblick .....	21
6.1 Kaufpreise sammeln .....	21
6.2 So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreissammlung .....	23
7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten .....	24
7.1 Kosten des Gutachtens .....	25
7.2 So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung ...	28
7.3 Genaue Werte selbst berechnen .....	30
7.4 Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar! .....	30
7.5 Vorsichtshalber eine kleine Warnung .....	31



## I. Was Sie *vorher* wissen sollten

### 1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar

Die Frage nach dem Wert einer Immobilie wird oft gestellt. Gründe gibt es genug. Ohne realistische Markteinschätzung wird kaum ein Grundstück gekauft oder verkauft. Insbesondere in den folgenden Fällen brauchen Sie einen realistischen Verkehrswert der Immobilie:

- Sie wollen Ihr Grundstück verkaufen und einen angemessenen Kaufpreis als Verhandlungsbasis verlangen, der Ihnen noch genügend Verhandlungsspielräume lässt.
- Sie sind an einer Immobilie interessiert und wollen kontrollieren, ob der Kaufpreis angemessen ist.
- Sie wollen ein Grundstück auf Rentenbasis kaufen und prüfen, wie hoch der Wert der Immobilie ist.
- Sie wollen Ihr Grundstück an Ihre Kinder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen und überlegen, wie hoch die Ausgleichszahlungen an diejenigen Kinder sein müssen, die das Grundstück nicht erhalten.
- Der Betriebsprüfer will einen sogenannten Entnahmegewinn versteuern, weil Sie ein Grundstück aus Ihrem Betriebsvermögen in Ihr Privatvermögen überführt haben.
- Sie wollen bei der Einkommensteuer eine möglichst hohe Absetzung für Abnutzung geltend machen.
- Sie wollen Erbschaftsteuer minimieren, weil Sie den vom Finanzamt angesetzten Grundstückswert für zu hoch halten.
- Sie wollen ein bereits existierendes formelles Gutachten kontrollieren, um sicherzugehen, dass die Annahmen des Gutachters realistisch sind.
- Derartige Kontrollmöglichkeiten ergeben sich insbesondere, wenn Sie ein Grundstück in der Zwangsversteigerung kaufen wollen.
- Sie wollen Ihre Kaufpreissammlung aktualisieren. Nur so können Sie Tendenzen aufspüren.

### 2. Nutzen Sie die Quellen der Profis

Häufig reicht es aus, eine einfache Berechnung des Verkehrswerts durchzuführen. Ein viele Seiten umfassendes ausführliches Gutachten ist keineswegs immer erforderlich. Dabei können Sie mit dem Profi-Handbuch auch ohne Ausbildung als Sachverständiger den Ver-

kehrswert professionell bestimmen, weil das Geheimnis von qualitativ guten Bewertungen oft in wenigen Fakten liegt.

**Wichtig:** Auch ein formelles Gutachten ist keine Garantie dafür, dass der ermittelte Wert auf dem örtlichen Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird. Die Praxis zeigt immer wieder, dass letztlich der Kaufpreis vom Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien abhängt.

Erfolgreich sind Sie bei Grundstücksbewertungen nur, wenn Sie nicht nur die einfachen und sicheren Methoden kennen. Sie müssen darüber hinaus auch die typischen Faustregeln der Profigutachten erkennen. So können Sie sich auch scheinbar geheime Quellen erschließen, damit Sie alle grundstücksrelevanten

- Daten
- Merkmale
- Bewertungsbesonderheiten

in die Verkehrswertermittlung einbeziehen. Dazu müssen Sie die Quellen der Datenbeschaffung kennen. Nutzen Sie deshalb alle Tricks und Informationsquellen. So sichern Sie sich den entscheidenden Wissensvorsprung, mit dem Sie bei Grundstücksgeschäften erfolgreich sind. Lesen Sie mehr dazu im entsprechenden Kapitel.

### 3. Das ist der Verkehrswert!

Der „Wert“ eines Grundstücks ist im Regelfall der sogenannte Verkehrswert. Was unter diesem Begriff genau zu verstehen ist, wird in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen festgelegt. In manchen Rechtsgebieten wird auch der Begriff „gemeiner Wert“ verwendet. Das ist beispielsweise im Steuerrecht der Fall. Dennoch haben alle Definitionen letztlich ein und denselben Wert im Visier.

#### **Definition: Verkehrswert (Marktwert)**

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist der Preis, der zu erzielen wäre:

- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- nach tatsächlichen Eigenschaften
- nach sonstiger Beschaffenheit
- nach Lage des Grundstücks
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- zu einem bestimmten Zeitpunkt

## I. Was Sie vorher wissen sollten

### **Achtung: Kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr bei**

- Verkauf aus einem Zwang heraus
- Verkauf aus einer Notlage heraus
- Spekulationsgeschäften mit Grundstücken
- Veräußerungen unter nahen Angehörigen
- Vermögensübertragungen im Rahmen einer Erbauseinandersetzung
- Zwangsversteigerungen
- Arrondierungsüberlegungen
- Liebhaberpreisen

Achten Sie auf die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks. Gerade diese Unterschiede führen in der Praxis zu verschiedenen Werten. Vergleichen Sie immer nur Gleiches mit Gleichem.

### **Checkliste: Tatsächliche Eigenschaften eines Grundstücks**

- Art der baulichen und sonstigen Nutzung
- Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
- Größe des Grundstücks
- Zuschnitt des Grundstücks
- Bodenbeschaffenheit des Grundstücks
- Alter der Bauwerke
- Bauweise der Bauwerke
- Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude
- Lage des Grundstücks (Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse)

## **4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren**

Vergessen Sie nie, dass Grundstücke nicht wie andere Waren auf dem Ladentisch gehandelt werden. Zudem werden Grundstücke im Vergleich zu Aktien wesentlich seltener verkauft. Einen „Kurswert“ wie bei Aktien werden Sie deshalb auch nicht annähernd feststellen können. Deshalb liegt der „Verkehrswert“ eines Grundstücks manchmal etwas im Nebel. Stellen Sie mithin keine überspitzten Anforderungen an das Ergebnis einer Verkehrswertschätzung. Es bleibt eine Schätzung. Den wirklichen Verkehrswert kennen Sie erst, wenn das Grundstück tatsächlich verkauft worden ist. Erst dann liegt ein Kaufpreis vor, der den wirklichen Wert des Grundstücks auf dem örtlichen Wohnungsmarkt im Zeitpunkt des Verkaufs widerspiegelt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn alle Vertragsparteien im „gewöhnlichen Geschäftsver-

# Stichwortverzeichnis

**Abgrenzung** 34  
Abkürzungen in den Richtwertkarten 107  
Abzinsungsfaktor 284  
Aktuelle Ertragswertverfahren 54  
Allgemein geltende Liegenschaftszinssätze 76  
Altenwohnheim 166  
Alter der baulichen Anlage 83  
Alterswertminderung, linear 205  
Altlasten 106  
Angehörige 64  
Aufzüge 70  
Ausbaukosten 127  
Ausbaustandard 127  
Außenanlagen 92, 106, 197  
Außenbereich 106  
Ausstattung 119, 129  
Ausstattungsmerkmale 117  
Ausstellungsgebäude 170

**Basisjahre** 126  
Bauakte 260  
Bauernhaus 188  
Bauerwartungsland 107  
Bauformen 117, 129  
Baugesetzbuch 95  
Baugrund 106  
Baujahr 126  
Baujahrstyp 130  
Baukosten-Hochrechnung 256  
Baukostenindex 127, 253  
Baukosten-Indizes 127  
Baukosten-Indizierung 257  
Baukostenzuschüsse 62  
Bauliche Anlagen 55  
Bauliche Außenanlagen 88  
Baumängel 87, 196, 261  
Baunebenkosten 183  
Bauschäden 87, 196  
Baustoffe 87, 128, 129  
Bebauungsplan 97  
Behörden 260  
Beleuchtung 70  
Bepflanzung 198  
Berechnungsgang 56  
Berechnungsmethode 46  
Betriebskosten 69  
Betriebsprüfer 16  
Bewertungsmethoden 34  
Bewertungszeitpunkt 21  
Bewirtschaftungskosten 55, 65  
Bodenindexreihen 110  
Bodenrichtwert 94  
Bodenrichtwertgrundstück 95  
Bodenrichtwertkarte 95, 109  
Bodenrichtwertzone 96  
Bodenwert 55, 94  
Bürohäuser 77

**CD-ROM** 97

**Datenbeschaffung** 256, 259  
Datenquelle 111  
DCF-Verfahren 61  
Deutsches Institut für Normung e.V. 189  
Diagramme 262  
DIN 277 189  
Dorfgebiet 107  
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten 67

**Ecklage** 106  
Eigenschaften eines Grundstücks 18  
Eigentümer 260  
Eigentumswohnungen 43, 44, 50  
Einbauschränke 63  
Einbauten 62  
Einfamilienhaus 54, 92  
Einfamilienhaus, freistehend 136  
Einfamilien-Reihenhaus 140  
Einfriedungen 88, 197  
Einkommensteuer 16  
Entwässerung 63, 70  
Erbauseinandersetzungen 25  
Erbchaft-/Schenksteuer 25  
Erbchaftsteuer 16  
Erfahrungssätze 66, 70, 126  
Erhaltungszustand 197  
Erhöhungen des Ertragswerts 85  
Ermäßigungen 85  
Ermessen 19, 117  
Erschließung 105  
Erschütterungsschäden 87  
Ertragswertverfahren 56, 77  
Ertragswertverfahren, Übersicht 56

**Fabriken** 77  
Fahrstuhlanlage 63  
Flurbeleuchtung 62  
Formel Eigentumswohnungen 48  
Freizeiteinrichtungen 77  
Funktionsgebäude für Sportanlagen 167

**Gartenanlagen** 63, 197  
Gartenpflege 70  
Gaststätten 77  
Gebäudehaftpflichtversicherung 70  
Gebäudesachversicherung 70  
Gebäudewert 112  
Gebühren 110  
Gebührenberechnung 111  
Gemeiner Wert 17  
Gemeinschaftsantenne 70  
Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus 170  
Geruchsbelästigungen 106  
Gesamtnutzungsdauer 83, 205

Geschäftsgrundstücke 76  
 Geschäftshäuser 77  
 Geschossflächenzahl 97  
 Gesellschafter 65  
 Gewerbegebiet 107  
 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr 18  
 Grafische Übersichten 23  
 Grünanlagen 198  
 Grundbuch 20  
 Grunddienstbarkeiten 106  
 Grundriss 128  
 Grundsteuer 70  
 Grundstücksgröße 96, 108  
 Grundstückslagewerte 109  
 Grundstücksmarktbericht 109  
 Grundstückstiefe 96  
 Grundstückstypen 44  
 Grundstücksverkehr 43  
 Grund und Boden 92  
 Gutachten 16, 110  
 Gutachterausschuss 25, 95, 108  
 Gutachtertrick 187

**Hallenbad** 168  
 Hausmakler-Formel 52  
 Hausreinigung 70  
 Hauswart 70  
 Heizungsanlage 63, 70  
 Hinterland 108  
 Hochhaus 129  
 Holzfachwerkgebäude 191  
 Holzgebäude 191  
 Holzleimbauten 191  
 Holzschuppen 191  
 Honorar 26  
 Hotels 77, 167

**Idealmethode** 40  
 Immobilienmarkt 43  
 Immobilienwertermittlungsverordnung 264  
 Indexzahlen 126  
 Industriegebäude 172  
 Industriegebiet 107  
 Industrie- oder Handwerksbetriebe 191  
 Instandhaltungskosten 62, 66, 71  
 Isolierung 87

**Jährlicher Rohertrag** 62  
 Jugendheim 169

**Kabelanschluss** 70  
 Kamine 119  
 Kapitalmarkt 75  
 Kauf 263  
 Kaufhaus 170  
 Kaufinteressent 262  
 Kaufpreise 22, 23  
 Kaufpreissammlung 21, 22, 44, 50, 109  
 Kaufpreisschwankungen 30

Kaufrausch 263  
 Kaufstrategie 263  
 Kaufverträge 111  
 Kerngebiet 107  
 Kettenschenkung 30  
 Kfz-Stellplatz 172  
 Kindergarten 167  
 Kinderspielgeräte 88  
 Kindertagesstätte 167  
 Kirche 168  
 Konstruktion 128, 130  
 Kosten eines Gutachtens 25, 27  
 Kostenkennwerte 200  
 Kriegsschäden 87  
 Kubikmeter 128  
 Küchenmöbel 63  
 Kur- und Heilbad 168

**Lagergebäude** 172, 191  
 Lagerhallen 77  
 Landwirtschaftliches Betriebsgebäude 173  
 Lärmbelästigungen 106  
 Lebensdauer 190  
 Leichtbauweise 191  
 Liegenschaftszinssätze 74, 110  
 Lohnniveau 128

**Marktanpassung** 202  
 Marktanpassungsfaktoren 110  
 Massivgebäude 191  
 Massivschuppen 191  
 Mietausfallwagnis 66, 72  
 Miete 63  
 Mietspiegel 65  
 Mietvorauszahlungen 62  
 Mietwohngrundstücke 55, 76  
 Mischgebiet 107  
 Missbrauch 30  
 Mittelwert 116  
 Modellparameter 203  
 Modifiziertes Vergleichswertverfahren 48  
 Müllabfuhr 63, 70

**Nettokaltmiete** 66  
 Nichtwohngebäude 181  
 Normalherstellungskosten mit Gebäudetypen 136  
 Normalherstellungswert 114, 173  
 Notar 111

**Oberflächenbeschaffenheit** 106  
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger 25

**Pacht** 63  
 Parkähnliche Gartenanlage 198  
 Parkhäuser 77, 171  
 Parteibehauptung 25  
 Pauschalen 71

## Stichwortverzeichnis

Pauschale Wertermittlung 197  
Personalwohnheim 166  
Pferdeställe 169  
Platzbefestigungen 88  
Preisempfehlung 20  
Preisindizes 179  
Preisniveau 128  
Preissteigerungen 126

**Q**uadratmeter Brutto-Grundfläche 125

**R**auchschäden 87  
Reihenhäuser 43  
Reinertrag 52  
Reitsporthalle mit Stallung 169  
Restnutzungsdauer 75, 83  
Restwert 114  
Risse 87  
Rohbaukosten 127  
Rohbauland 107  
Rohertrag 52, 55  
Rundungsregeln 38

**S**aalbau 169  
Sachwert 92  
Sachwertfaktoren 116, 202  
Sachwertrichtlinie 200, 254  
Sachwertverfahren 92  
Sauna 119  
Schätzung 18, 31, 125  
Schönheitsreparaturen 62, 72  
Schornsteinfegergebühren 70  
Schornsteinreinigung 63  
Schule 167  
Schwammsschäden 87  
Schwesternwohnheim 166  
Schwiegerkinder 29  
Schwierigkeitsstufe 26, 28  
Schwimmbecken 88, 119  
Sonderbaufläche 107  
Sondergebiet 107  
Sonstige Anlagen 88, 198  
Spekulationsgeschäfte 18  
Sporthalle 168  
Stahlbetonskelettkonstruktion 191  
Stahlfachwerkgebäude 191  
Statik 87  
Staubbelästigungen 106  
Stellplätze 63, 197  
Straßenreinigung 63, 70  
Stützmauern 88  
Substanz 92

**T**agesstätte 169  
Technische Lebensdauer 83  
Tennishallen 77, 168  
Tennisplätze 88  
Tiefgarage 172  
Tore 88

Trendlinie 262  
Treppenbeleuchtung 62  
Treppenreinigung 62  
Turnhalle 168  
**Ü**beralterung 197  
Umbauten 62  
Umbauter Raum 129, 186  
Umlagen 62, 69  
Umrechnungen 189  
Umrechnungsformel für die Geschossflächenzahl 103  
Umrechnungskoeffizienten 103  
Umsatzsteuer 179  
Untermietzuschläge 64  
Ursprüngliche Herstellungskosten 256

**V**eranstaltungszentrum 169  
Veräußerungsfälle 95  
Verbrauchermärkte 77  
Vereinsheim 169  
Vergleichsimmobilie 44  
Vergleichsobjekte 48  
Vergleichswert 40  
Vergleichswertverfahren 35, 39  
– bei bebauten Grundstücken 42  
– bei unbebauten Grundstücken 40  
Verhandlungsbasis 16, 52  
Verkäufer 260  
Verkaufsstrategie 262  
Verkehrswert 17  
Verkehrswertschätzung 18  
Vervielfältiger 77, 83  
Verwaltungsgebäude 171  
Verwaltungskosten 66, 69  
Verzinsung des Bodenwerts 73  
Vorderland 108

**W**arenhäuser 77, 170  
Wärmeschutzbedingungen 130  
Warmwasserversorgungsanlage 63  
Wassergeld 69  
Wasserschäden 87  
Wasserverbrauch 62  
Wasserversorgung 70  
Wegebefestigungen 88  
Wellblechschuppen 191  
Werkschäden 87  
Werkstätten 77  
Wertbeeinflussende Merkmale 106  
Wochenendhausgebiet 107  
Wohngebiet 107

**Z**äune 88  
Zeichnungen 261  
Zeitgruppen 130  
Zufahrten 197  
Zuschnitt 106  
Zweifamilienhäuser 54, 92