

# Inhaltsverzeichnis

<b>A Fragen und Antworten zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken</b> .....	1
<b>B Beispiele für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken</b> .....	145
1 Einführung .....	145
2 Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	146
3 Die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren .....	149
3.1 Vorbemerkungen .....	149
3.2 Einfache Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichspreisen pro m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	150
3.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte .....	151
3.4 Vergleichswertverfahren unter Anwendung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	153
3.5 Vergleichswertverfahren mit linearer Regression .....	154
3.6 Ermittlung des Verkehrswerts .....	156
4 Die Wertermittlung im Ertragswertverfahren .....	157
4.1 Vorbemerkungen .....	157
4.2 Aufbau des Verfahrens .....	158
5 Die Wertermittlung im Sachwertverfahren .....	170
5.1 Vorbemerkungen .....	170
5.2 Aufbau des Verfahrens .....	170
<b>C Aufgaben zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken</b> .....	177
1 Ermittlung von Brutto- und Nettoanfangsrendite .....	177
2 Begriffserläuterung »Dienstbarkeiten« .....	179
3 Vereinfachte Ertragswertermittlung .....	181
4 Finanzmathematik: Rechnen mit Diskontfaktoren .....	182
5 Wertermittlung eines Einfamilienreihenendhausgrundstücks .	183
6 Wertermittlung eines Büroobjekts .....	186
7 Begriffserläuterung »Notweg« nach §§ 917 ff. BGB .....	191
8 Grundsätze der Bewertung von Grunddienstbarkeiten .....	193
9 Wertermittlung eines gemischt-genutzten Grundstücks .....	194
10 Wert eines Nießbrauchsrechts an einem Mehrfamilienhaus ....	198
11 Grundsätze der Bewertung von Wohnungsrechten .....	199
12 Wertermittlung eines Lagerhallengrundstücks mit Mindermiete	200
13 Begriffserläuterung »Wohnungsrecht« .....	203
14 Wertermittlung eines mit einer Baulast belasteten Grundstücks	205
15 Begriffserläuterung »Überbau« .....	208
16 Rechnen mit Leibrenten .....	210
17 Wertermittlung eines SB-Marktes mit Untermietverträgen ....	212

18 Wertermittlung eines Wohnungsrechts an einem Einfamilienhaus .....	214
19 Überprüfung eines Gutachtens über ein Lagerhausgrundstück .....	217
20 Verkehrswert des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks .....	220
21 Überschlägige Wertermittlung eines mit einem SB-Markt bebauten Grundstücks .....	221
22 Verkehrswertermittlung eines herrschenden und eines dienenden Wegerechtsgrundstücks .....	223
23 Wertermittlungsproblem an einem Geschäftsgrundstück .....	226
24 Wertermittlung eines Reihenhausgrundstücks .....	229
25 Wertermittlung eines Erbbaurechts .....	234
26 Bodenwertermittlung im Liquidationsverfahren .....	238
27 Wertermittlung eines Mietwohngrundstücks mit einer Ladeneinheit und 17 Stellplätzen .....	240
28 Bestimmung des Konfidenzintervalls für den Mittelwert .....	245
29 Ermittlung von Vergleichskennziffern .....	246
30 Wirtschaftliche Überalterung bei einem Produktionsgebäude ..	247
31 Wertermittlung eines Mietwohnobjekts mit Staffelmieten .....	248
32 Bautechnische Berechnungen .....	251
33 Wertermittlung von Exoten (hier Diskothek) .....	253
34 Ermittlung der Normalherstellungskosten für ein Doppelhaus .....	255
35 Wertermittlung eines Wegerechts .....	257
36 Begriffserläuterung »Leerstand« .....	259
37 Ermittlung der Laufzeit eines Sparvertrags zum Bau einer Doppelgarage .....	263
38 Verkehrswert eines Erbbaugrundstücks bei kurzer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags .....	265
39 Überschlägige Wertermittlung eines Büro- und Geschäftshauses .....	267
40 Bewertung eines Einfamilienhausgrundstücks mit mehreren An- und Umbauten .....	269
41 Untersuchung einer Stichprobe .....	273
42 Ermittlung der möglichen Erbbauzinsanpassung .....	277
43 Wertermittlung eines Deponiegrundstücks .....	284
44 Gewerbegrundstück mit teilweise dem Verfall preisgegebenem Gebäudebestand .....	286
45 Begriffserläuterung »Nießbrauchrecht« .....	290
46 Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch belasteten Einfamilienhausgrundstücks .....	293
47 Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts und des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks .....	295
48 Kauf einer Eigentumswohnung mit besonderen Vertragsbedingungen .....	298
49 Wert eines Wohnungsrechts an einem Einfamilienhausgrundstück .....	301

50	Kalkulation bei Erwerb eines noch unbebauten Innenstadtgrundstücks .....	302
51	Aufteilung eines Verkehrswerts auf einzelne Grundstücksteile .	305
52	Mietwohngrundstück mit öffentlich geförderten Wohnungen .	308
53	Ermittlung eines unentgeltlichen Nießbrauches an einem Einfamilienhaus .....	311
54	Wertermittlung eines Büroobjekts mit sicher zu erwartendem Mietausfall .....	312
55	Wertermittlung eines Mietwohngrundstücks .....	317
56	Nießbrauch an einem Mehrfamilienhausgrundstück .....	320
57	Wertermittlung eines Einfamilienhausgrundstücks mit Einliegerwohnung .....	321
58	Wertermittlung eines Hotelgrundstücks .....	325
59	Wertermittlung eines Leitungsrechts (unwesentliche Beeinträchtigung) .....	328
60	Wertermittlung eines städtischen Grundstücks .....	330
61	Wertermittlung eines Büroobjekts .....	334
62	Wertermittlung eines Mietwohngrundstücks, welches mit einem Nießbrauch und einem Wohnungsrecht belastet ist ....	337
63	Grundstücke mit Leerstandsproblemen .....	339
64	Wertermittlung einer Logistikimmobilie .....	341
65	Ermittlung von Kenngrößen .....	345
66	Wert eines Nießbrauchrechts an einem Mehrfamilienhausgrundstück .....	348
67	Renditeberechnung bei einem Mehrfamilienhaus .....	350
68	Wertermittlung eines Einfamilienhausgrundstücks .....	352
69	Verkehrswertermittlung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaurechts bei kurzer Laufzeit des Rechts .....	355
70	Volumenberechnung eines Dachraums .....	358
71	Leibrentenverpflichtung .....	360
72	Ermittlung des Bodenwerts eines mit einem abbruchreifen Gebäude bebauten Grundstücks .....	362
73	Wertermittlung eines Wegerechts .....	364
74	Wertermittlung im Liquidationsverfahren .....	366
75	Ermittlung der marktüblichen Miete aus Verkaufsumsätzen ...	367
76	Verkehrswert eines mit einem Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks .....	368
77	Wertermittlung eines Geschäftsgrundstücks unter Berücksichtigung mietfreier Zeiten (Incentives) .....	370
78	Wertermittlung eines Leitungsrechts (wesentliche Beeinträchtigung) .....	372
79	Wertermittlung eines Einfamilienhausgrundstücks .....	374
80	Herleitung des nachschüssigen Rentenbarwertfaktors .....	379
81	Verkauf eines Einfamilienhauses auf Rentenbasis .....	382
82	Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks .....	384
83	Wertermittlung eines Wegerechts im innerstädtischen Bereich	386

84	Ermittlung der Normalherstellungskosten für ein freistehendes Einfamilienhaus .....	389
85	Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die Marktlage über einen bekannten Regressionszusammenhang .....	392
86	Wertermittlung eines Geschäftsgrundstücks .....	394
87	Wertermittlung eines Überbaus .....	396
88	Wertermittlung eines Erbbaurechts .....	398
89	Wertermittlung einer Lagerhalle .....	399
90	Wertermittlung von nicht genehmigten baulichen Anlagen ....	402
91	Entschädigung für die Inanspruchnahme eines Grundstücks mit einer Transformatorenstation .....	404
92	Renditeberechnung bei einem Geschäftshaus .....	406
93	Wertermittlung eines SB-Marktgrundstücks .....	409
94	Umrechnung von Indexreihen .....	411
95	Ermittlung von Kenngrößen .....	414
96	Restnutzungsdauer eines SB-Marktes .....	415
97	Entwicklung des Barwertfaktors für die ewige Verzinsung aus dem Zeitrentenvervielfältiger .....	419
98	Wertermittlung einer Eigentumswohnung im Vergleichsverfahren .....	421
99	Beispiel einer Kalkulation für ein Geschäftsgrundstück .....	424
100	Wertermittlung eines Grundstücks mit zwei aufstehenden Gebäuden unterschiedlichen Alters .....	426
101	Kalkulatorische Mietpreisermittlung .....	428
102	Anpassung von Normalherstellungskosten 2000 Anlage 7 WertR 2006 an heutige Wertverhältnisse .....	430
103	Anpassung der Bewirtschaftungskosten nach II. BV an geänderte Wertverhältnisse .....	431
104	Wertermittlung eines Bürogebäudes mit Staffelmieten (Ertragswertverfahren auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge) .....	434
105	Überschlägige Volumenberechnung eines Einfamilienhauses .	437
<b>D</b>	<b>Finanzmathematische Grundlagen der Verkehrswertermittlung ....</b>	<b>439</b>
1	Einleitung .....	439
1.1	Verwendete Symbole .....	440
1.2	Mathematische Grundlagen .....	441
2	Einfache Zins- und Zinseszinsrechnung .....	442
2.1	Grundbegriffe der Zinsrechnung .....	442
2.2	Nachschüssige und vorschüssige Zinssätze .....	443
2.3	Einfache Verzinsung .....	444
2.4	Zinseszinsrechnung .....	446
2.5	Vier Fragen der Zinseszinsrechnung .....	451
3	Rentenrechnung .....	452
3.1	Begriff der Rente .....	452
3.2	Uniform unendliche Renten .....	453
3.3	Zeitrenten .....	455

3.4	Acht Fragestellungen der Rentenrechnung .....	461
3.5	Abschätzung von Zeitrenten mit dem ewigen Rentenbarwertfaktor .....	461
4	Investitionsrechnung .....	462
4.1	Zum Begriff der Investition .....	463
4.2	Barkapitalwert .....	463
4.3	Methode der internen Zinssätze .....	466
5	Das Ertragswertverfahren .....	469
5.1	Normalverfahren .....	470
5.2	Berücksichtigung systematischer Änderungen der Renten .....	474
5.3	Rechnen mit zeitlich verschobenen Barwerten .....	477
5.4	Zusammenfassung .....	481
5.5	Anwendungsfälle .....	482
6	Herleitung des Vervielfältigers .....	486
6.1	Herleitung des Vervielfältigers bei Zeitrenten .....	486
6.2	Herleitung des Vervielfältigers bei ewiger Verzinsung ....	488
	ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken .....	494
	Quantile der Normalverteilung .....	503
	Quantile der t-Verteilung – einseitig .....	505
	Quantile der t-Verteilung – zweiseitig .....	507
 <b>Anhang</b>		
Anhang 1:	Barwertfaktoren für die Kapitalisierung .....	491
Anhang 2:	Barwertfaktoren für die Abzinsung .....	494
Anhang 3:	Wiedergewinnungsfaktor/Abschreibungsdivisoren .....	500
Anhang 4:	Umrechnungskoeffizienten .....	502
Anhang 5:	Quantile der Normalverteilung .....	503
Anhang 6:	Quantile der t-Verteilung – einseitig .....	505
Anhang 7:	Quantile der t-Verteilung – zweiseitig .....	507
 <b>Stichwortverzeichnis</b> .....		
		509