

Wilfried Mannek

Profi-Handbuch

Wertermittlung

von Immobilien

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert
Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer
Gutachten kontrollieren und professionell erstellen
5., aktualisierte Auflage



*Mit den aktuellen
Daten und Indizes*

 **WALHALLA**
METROPOLITAN

*Nutzen Sie das Inhaltsmenü:
Die Schnellübersicht führt Sie zu Ihrem Thema.
Die Kapitelübersichten führen Sie zur Lösung.*

Gesamtinhaltsübersicht	7
So schätzen Sie professionell	13
1 Was Sie <i>vorher</i> wissen sollten	15
2 Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung ...	33
3 Vergleichswertverfahren	39
4 Ertragswertverfahren	51
5 Sachwertverfahren	87
6 Die besten Profi-Tricks	195
Literaturhinweise	220
Stichwortverzeichnis	221

Gesamtinhaltsübersicht

So schätzen Sie professionell	13
1 Was Sie <i>vorher</i> wissen sollten	15
1. Nur realistische Verkehrswerte sind brauchbar	16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis	17
3. Das ist der Verkehrswert!	17
4. Verkehrswert-Schätzungen richtig interpretieren	19
5. Was alles zum Grundstück gehört	21
6. Verschaffen Sie sich den Überblick: Kaufpreise sammeln	21
So finden Sie die Daten für Ihre Kaufpreis-Sammlung	23
7. So viel kostet ein Sachverständigengutachten	24
Kosten des Gutachtens	25
So bestimmen Sie die Schwierigkeitsstufe der Schätzung	28
Genauere Werte selbst berechnen	30
Kaufpreisschwankungen nicht vorhersehbar!	30
2 Auf dem Prüfstand: Methoden der Wertermittlung	33
1. Diese Bewertungsmethoden müssen Sie unterscheiden!	34
2. Wann welche Methode geeignet ist	35
3. Was den Immobilienwert entscheidend beeinflusst	36
4. Warum Sie die Ergebnisse runden sollten	37
3 Vergleichswertverfahren	39
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
Bei unbebauten Grundstücken	46
Bei bebauten Grundstücken	47
4 Ertragswertverfahren	51
1. Die Hausmakler-Formel	52
2. Professionelles Ertragswertverfahren	54
3. So ermitteln Sie den Bodenwert	55
4. So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen	55
5. Das Ertragswertverfahren auf einen Blick	56
6. Diese Begriffe müssen Sie kennen!	58
Jahresrohertrag	58
„Übliche Einnahmen“ in Sonderfällen	60
Bewirtschaftungskosten	61
Verwaltungskosten	65
Betriebskosten	65
Instandhaltungskosten	67
Schönheitsreparaturen	70
Mietausfallwagnis	70
7. So berechnen Sie die Verzinsung des Bodenwerts	70
8. Wichtig! Liegenschaftszinssatz	71
9. Der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren	74
So bestimmen Sie den Vervielfältiger	80
10. Beispielhafte Berechnung im Ertragswertverfahren	82
11. Wie sich Baumängel und Bauschäden auswirken	84
12. So erfassen Sie die baulichen Außenanlagen	85

5	Sachwertverfahren	87
1.	Die „Sache“ steht im Vordergrund	89
2.	So berechnen Sie den Bodenwert	90
	Bodenrichtwert	90
3.	So passen Sie den Bodenrichtwert an	91
	Geschossflächenzahl	93
	Umrechnungsfaktoren	94
	Berechnung der Umrechnungskoeffizienten	98
	Berechnungsbeispiele zur abweichenden Geschossflächenzahl	98
	Erschließung	100
	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	101
	Grundstücke im Außenbereich	101
	Was die Abkürzungen in den Richtwertkarten bedeuten	102
	Fläche des Grundstücks	103
	Gutachterausschuss richtig nutzen	103
	Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses	104
	Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses	105
	Gutachten durch den Gutachterausschuss	105
	Beispielhafte Gebührenberechnung	106
	Datenquelle des Gutachterausschusses	106
	Die optimale Fundgrube für Gutachter	107
4.	Gebäudewert ermitteln	107
	Verkehrswert – in vier Schritten	108
	Normalherstellungskosten für bauliche Anlagen – in drei Schritten	108
5.	Das Sachwertverfahren auf einen Blick	109
6.	Korrekturfaktoren richtig anwenden	110
	Mittelwerte des gesamten Bundesgebiets	110

7.	Orientieren Sie sich an Ausstattungsmerkmalen	112
	Allgemeine Bauformen	112
	So bestimmen Sie die Ausstattung	114
	Ausstattungsmerkmale für häufig vorkommende Gebäude	116
	Regionale Korrekturfaktoren	119
	Auf die Kosten pro Brutto-Grundfläche kommt es an!	120
8.	Basisjahre sind wichtig	121
	Preisbasis festlegen	121
9.	Brutto-Grundfläche richtig ermitteln	123
	Bauformen unterscheiden	123
	Kubikmeter	124
	Ausstattung	124
	Bauform und Bauart	124
	Zeitgruppen	125
	Preisspannen richtig ausnutzen	125
	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	126
	Berechnung der Brutto-Grundfläche im Einzelnen	127
	Beispiel zur Berechnung der Brutto-Grundfläche	127
10.	Die große Preistabelle – mit Gebäudetypen	131
11.	Preisindex für Gebäude	168
	Umrechnung der Normalherstellungskosten 2000	168
	Baupreisindizes (Nebau in konventioneller Bauart)	169
	Umrechnung bei Wohngebäuden	172
	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden mit festem Basisjahr 2005	173
	Preisindizes für Nichtwohngebäuden mit festem Basisjahr 2005	175
12.	Baunebenkosten nicht vergessen	176

13.	So leicht ermitteln Sie den umbauten Raum	179
	Berechnung des Architekten	180
	Alter Gutachtertrick	180
	So jonglieren Sie sicher mit der DIN 277	181
14.	Lebensdauer von Gebäuden	183
	Lineare Wertminderung	185
	Wertminderung nach Ross	189
	Baumängel und Bauschäden mindern den Wert	193
	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	193
15.	Preise für Außenanlagen	193
	Pauschale Wertermittlung	194
16.	Sonstige Anlagen	194
6	Die besten Profi-Tricks	195
1.	Baukosten-Hochrechnung	196
2.	Erfolgreich Daten beschaffen	199
	Sprechen Sie mit dem Eigentümer der Immobilie	200
	Einsicht in die Bauakte	200
	Einsicht in die Einheitswertakte	201
3.	So nutzen Sie Ihre Bewertung profitabel	203
	Kauf einer Immobilie	205
4.	Orientieren Sie sich am offiziellen Vordruck	206
	Literaturhinweise	220
	Stichwortverzeichnis	221

Was Sie *vorher* wissen sollten

1

1. Nur realistische Verkehrswerte
sind brauchbar 16
2. Nutzen Sie die Quellen der Profis .. 17
3. Das ist der Verkehrswert! 17
4. Verkehrswert-Schätzungen
richtig interpretieren 19
5. Was alles zum Grundstück gehört .. 21
6. Verschaffen Sie sich den Überblick:
Kaufpreise sammeln 21
7. So viel kostet ein
Sachverständigengutachten 24

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 Ausgleichszahlungen an die 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 Kaufpreis-Sammlung 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. Und dennoch können Sie auf ein derartiges Gutachten nicht verzichten, wenn Sie Gutachter sind und einen entsprechenden Auftrag erhalten. Jedoch können Sie mit dem Profi-Handbuch auch ohne Ausbildung als Sachverständiger den Verkehrswert 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 hier 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

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

Achtung: Kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt vor bei:

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

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 Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Größe des Grundstücks
- Zuschnitt des Grundstücks
- Bodenbeschaffenheit des Grundstücks
- Alter der Bauwerke
- Bauweise der Bauwerke
- Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude

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. Wenige Monate nach diesem Zeitpunkt kann sich der Wert wieder völlig geändert haben, weil neue Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eingetreten sind.

Achtung: Ein anderes Phänomen könnte Sie ebenfalls verunsichern. Wenn mehrere professionelle Gutachter ein und dasselbe Grundstück bewerten, kommen sie oft zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen. Besonders interessant wird das, wenn im internationalen Raum tätige Sachverständige ein und dasselbe Grundstück bewerten. Lassen Sie sich davon nicht verunsichern.

Der Grund liegt nicht in einer ungenauen Arbeitsweise der professionellen Sachverständigen. Ursache für die Bandbreite der Ergebnisse ist das sogenannte „sachverständige Ermessen“. Ein Sachverständiger muss sein Ermessen unterschiedlich ausüben je nach:

- Auftragslage
- Bewertungsanlass
- Bewertungszweck

Verschiedene Ergebnisse sind die zwangsläufige Folge.

Beispiel:

Sie erteilen einem Sachverständigen den Auftrag, Ihre Immobilie zu bewerten, weil Sie das Grundstück verkaufen wollen. Sie interessieren sich in erster Linie dafür, zu welchem Preis Sie das Grundstück auf dem örtlichen Grundstücksmarkt verkaufen können. Dabei wollen Sie insbesondere wissen, zu welchem Preis Sie das Grundstück mindestens verkaufen müssen, um keinen wirtschaftlichen Verlust zu erleiden.

Was Sie vorher wissen sollten

Der Sachverständige muss sich genau auf diesen Auftrag einstellen. Bei der Wertermittlung des Gutachters spielt für Sie somit weniger eine Rolle, was das Grundstück „tatsächlich“ wert ist. Sie wollen den Preis kennen, unter dem Sie das Grundstück nicht abgeben dürfen. Wenn das Gutachten diesen Wert liefert, können Sie den Rest Ihrem persönlichen Verhandlungsgeschick überlassen. Sie versuchen in den Verkaufsgesprächen natürlich einen wesentlich höheren Verkaufspreis zu erzielen, als der Gutachter Ihnen als unterstes Limit ausgerechnet hat.

Wichtig: Wenn der Gutachter ein unteres Limit berechnen muss, kann dieser Wert von dem tatsächlichen Wert eines Grundstücks abweichen. Deshalb sind Abweichungen gegenüber Ergebnissen von anderen Sachverständigen ebenso denkbar.

Werten Sie die unterschiedlichen Ergebnisse von professionellen Sachverständigen unter verständiger Berücksichtigung der jeweiligen Auftragslage aus. Sie dürfen keineswegs nur müde abwinken und alles als bloße „Honorarschneiderei“ abtun. Auf die unterschiedliche Auftragslage kommt es folglich auch an.

Außerdem ist selbstverständlich auch die unterschiedliche Ausübung des sachverständigen Ermessens entscheidend. Häufig liegen Gebäude im Grenzbereich von verschiedenen Kategorien. Dann muss sich der Sachverständige für einen Weg entscheiden, der unter Umständen entscheidende Bedeutung für das Endergebnis haben kann.

Sie sind in der Lage, mit den Daten des Profi-Handbuchs die in der Praxis vorzufindenden Sachverständigengutachten so zu kontrollieren, dass Sie abschätzen können, in welche Richtung das sachverständige Ermessen ausgeübt worden ist. So sind Sie in der Lage, die Tendenzaussage eines Gutachtens richtig deuten zu können.

Praxis-Tipp:

Das Ergebnis von Wertgutachten ist mit einer „unverbindlichen Preisempfehlung“ zu vergleichen. Diesen Wert können Sie, Sie müssen ihn jedoch keineswegs bei einem Verkauf der Immobilie realisieren.

Stichwortverzeichnis

- A**bgrenzung 34
Abkürzungen in den
Richtwertkarten 102
Abschreibung 62
Allgemein geltende
Liegenschaftszinssätze 73
Altenwohnheim 161
Alter der baulichen
Anlage 80
Altlasten 101
Angehörige 61
Aufzüge 66
Ausbaukosten 122
Ausbaustandard 122
Außenanlagen 89, 101,
193
Außenbereich 101
Ausstattung 114, 124
Ausstattungsmerkmale
112
Ausstellungsgebäude
165
- B**asisjahre 121
Bauakte 200
Bauernhaus 181
Bauerwartungsland
102
Bauformen 112, 124
Baugesetzbuch 90
Baugrund 101
Baujahr 121
Baujahrstyp 125
Baukosten-Hochrechnung 196
Baukosten-Indizes 122
Baukosten-Indizierung
196
Baukostenzuschüsse 58
Bauliche Anlagen 55
Bauliche Außenanlagen 85
Baumängel 84, 192,
201
Baunebenkosten 176
Bauschäden 84, 192
Baustoffe 84, 123, 124
Bauzeichnungen 202
Bebauungsplan 93
Behörden 200
Beleuchtung 66
Bepflanzung 194
Berechnungsgang 56
Berechnungsmethode
46
Betriebskosten 62, 65
Betriebsprüfer 16
Bewertungsmethoden
34
Bewertungsstelle 201
Bewertungszeitpunkt
21
Bewirtschaftungs-
kosten 55, 61
Bodenindexreihen 105
Bodenrichtwert 90
Bodenrichtwert-Zone
91
Bodenrichtwertgrundstück 91
Bodenrichtwertkarte
91, 104
Bodenwert 55, 90
Brutto-Grundfläche
120
Bürohäuser 74
- C**D-ROM 93
- D**atenbeschaffung
196, 199
Datenquelle 106
Deckenvertäfelung 46
Deutsches Institut für
Normung e.V. 181
Diagramme 204
DIN 277 181
Dorfgebiet 102
Durchschnittliche
Bewirtschaftungs-
kosten 63
- E**cklage 101
Eigenleistungen 203
Eigenschaften eines
Grundstücks 18
Eigentümer 200
Eigentumswohnungen
43, 44, 49
Einbauschränke 59
Einbauten 58
Einfamilien-Reihen-
haus 135
Einfamilienhaus, frei-
stehend 131
Einfamilienhäuser 54,
89
Einfriedungen 85, 194
Einheitswertakte 201
Einkommensteuer 16

Stichwortverzeichnis

- Entwässerung 59, 66
Erbauseinandersetzung 25
Erbschaft-/Schenkungsteuer 25
Erbschaftsteuer 16
Erfahrungssätze 62, 66, 121
Erhaltungszustand 193
Erhöhungen des Ertragswerts 82
Ermäßigungen 82
Ermessen 19, 112
Erschließung 100
Erschütterungsschäden 84
Ertragswertverfahren 56, 74
Ertragswertverfahren, Übersicht 56
- F**abriken 74
Fahrstuhlanlage 59
Fensterläden 68
Finanzamt 201
Flurbeleuchtung 58
Formel Eigentumswohnungen 48
Freizeiteinrichtungen 74
Funktionsgebäude für Sportanlagen 162
- G**artenanlagen 59, 194
Gartenpflege 66
Gaststätten 74
Gebäudehaftpflichtversicherung 66
Gebäudesachversicherung 66
Gebäudetypen 131
Gebäudewert 107
Gebühren 105
Gebührenberechnung 106
Gemeiner Wert 17
Gemeinschaftsantenne 66
Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus 165
Geruchsbelästigungen 101
Gesamtnutzungsdauer 80
Geschäftsgrundstücke 73
Geschäftshäuser 74
Geschossflächenzahl 92, 93
Gesellschafter 61
Gewerbegebiet 102
Gewöhnlicher Geschäftsverkehr 18
Grafische Übersichten 23
Grünanlagen 194
Grund und Boden 89
Grundbuch 21
Grunddienstbarkeiten 101
Grundriss 123
Grundsteuer 66, 202
Grundstücksgröße 92, 103
Grundstückslagewerte 104
Grundstücksmarktbericht 105
Grundstückstiefe 92
Grundstückstypen 44
Grundstücksverkehr 43
Gutachten 17, 105
Gutachterausschuss 25, 90, 103
Gutachtertrick 180
- H**allenbad 163
Hausmakler-Formel 52
Hausreinigung 66
Hauswart 66
Heizungsanlage 59, 66
Hinterland 103
Hochhaus 124
Holzfachwerkgebäude 184
Holzgebäude 184
Holzleimbauten 184
Holzschuppen 184
Honorar 26
Hotels 74, 162
- I**dealmethode 40
Immobilienmarkt 43
Indexzahlen 122
Industrie- oder Handwerksbetriebe 184
Industriegebäude 167
Industriegebiet 102
Installationsgeräte 68
Instandhaltungskosten 58, 62, 67
Internet-Anschluss 91
Isolierung 84
- J**ahresrohertrag 58
Jugendheim 164
- K**abelanschluss 66
Kamine 114
Kapitalmarkt 72

- Kauf 205
 Kaufhaus 165
 Kaufinteressenten 204
 Kaufpreis-Sammlung
 21, 22, 44, 49, 104
 Kaufpreise 22, 24
 Kaufpreisschwankun-
 gen 30
 Kaufrausch 205
 Kaufstrategie 205
 Kaufverträge 106
 Kerngebiet 102
 Kettenschenkung 30
 Kfz-Stellplatz 167
 Kindergarten 162
 Kinderspielgeräte 85
 Kindertagesstätte 162
 Kirche 163
 Konstruktion 123, 125
 Korrekturfaktoren 110,
 119
 Kosten eines Gutach-
 tens 25, 27
 Kriegsschäden 84
 Kubikmeter 124
 Küchenmöbel 59
 Kur- und Heilbad 163
- L**adenmieten 60
 Lagergebäude 167, 184
 Lagerhallen 74
 Lagetypische Merk-
 male 92
 Landwirtschaftliches
 Betriebsgebäude 168
 Lärmbelästigungen 101
 Lebensdauer 183
 Leichtbauweise 183
 Liegenschaftszinssätze
 71, 105
 Lohnniveau 123
- M**arktanpassungsfak-
 toren 105
 Massivgebäude 184
 Massivschuppen 184
 Mehrfamilienhaus
 139
 Mietausfallwagnis 62,
 70
 Miete 59
 Mietspiegel 61
 Mietvorauszahlungen
 58
 Mietwohngrundstücke
 54, 73
 Mischgebiet 102
 Missbrauch 30
 Mittelwert 110
 Modifiziertes Ver-
 gleichwert-
 verfahren 47
 Müllabfuhr 59, 66
- N**ettokaltmiete 62
 Nichtwohngebäude
 175
 Normalherstellungs-
 wert 108, 168
 Notar 106
- O**berflächenbeschaf-
 fenheit 101
 Öffentlich bestellter
 und vereidigter Sach-
 verständiger 25
 Ortsgröße 119
- P**acht 59
 Parkähnliche Garten-
 anlage 194
 Parkhäuser 74, 166
 Parteibehauptung 25
- Pauschale Wertermitt-
 lung 194
 Pauschalen 67
 Personalwohnheim 161
 Pferdeställe 164
 Platzbefestigungen 85
 Preisempfehlung 20
 Preisindizes 172
 Preisniveau 123
 Preissteigerungen 121
 Preistabelle 131
 Professionelles Ertrags-
 wertverfahren 54
- R**auchschäden 84
 Regionale Besonder-
 heiten 126
 Reihenhäuser 43
 Reinertrag 52
 Reitsporthalle mit
 Stallung 164
 Restnutzungsdauer 72,
 80
 Restwert 108
 Risse 84
 Rohbaukosten 122
 Rohbauland 102
 Rothertrag 52, 55
 Rundungsregeln 38
- S**aalbau 164
 Sachwert 89
 Sachwertverfahren 89
 Sauna 114
 Schätzung 19, 31, 121
 Schönheitsreparaturen
 58, 70
 Schornsteinfeger-
 gebühren 66
 Schornsteinreinigung
 59

Stichwortverzeichnis

- Schule 162
Schwammschäden 84
Schwesternwohnheim 161
Schwiegerkinder 30
Schwierigkeitsstufe 26, 28
Schwimmbekken 85, 114
Sonderbaufläche 102
Sondergebiet 102
Sonstige Anlagen 85, 194
Spekulationsgeschäfte 18
Sporthalle 163
Stahlbetonskelettkonstruktion 184
Stahlfachwerkgebäude 184
Statik 84
Staubbelästigungen 101
Stellplätze 59, 194
Steuergeheimnis 203
Straßenreinigung 59, 66
Stützmauern 85
Substanz 89
- T**agesstätte 164
Technische Lebensdauer 81
Tennishallen 74, 163
Tennisplätze 85
Teppichklopfstangen 85
Tiefgarage 167
Tore 85
Trendlinie 204
- Treppenbeleuchtung 58
Treppenreinigung 58
Turnhalle 163
Türverschlüsse 68
- Ü**beralterung 193
Umbauten 58
Umbauter Raum 179
Umlagen 58, 65
Umrechnungen 181
Umrechnungsformel für die Geschossflächenzahl 98
Umrechnungskoeffizienten 98
Umsatzsteuer 172
Untermietzuschläge 60
Ursprüngliche Herstellungskosten 196
- V**eranstaltungszentrum 164
Veräußerungsfälle 91
Verbrauchermärkte 74
Vereinsheim 164
Vergleichsimmobilie 44
Vergleichsobjekte 47
Vergleichswert 40
Vergleichsverfahren 35, 39
– bei bebauten Grundstücken 42
– bei unbebauten Grundstücken 40
Verhandlungsbasis 16, 52
Verkauf 203
Verkäufer 200
- Verkaufsstrategie 204
Verkehrswert 17
Verkehrswertschätzung 19
Vervielfältiger 74, 80
Verwaltungsgebäude 166
Verwaltungskosten 62, 65
Verzinsung des Bodenwerts 70
Vorderland 103
- W**arenhäuser 74, 165
Wärmeschutzbedingungen 125
Warmwasserversorgungsanlage 59
Wäschepfähle 85
Wassergeld 65
Wasserschäden 84
Wasserverbrauch 58
Wasserversorgung 66
Wegebefestigungen 85
Wellblechschuppen 184
Werkschäden 84
Werkstätten 74
Wertbeeinflussende Merkmale 101
Wochenendhausgebiet 102
Wohngbiet 102
- Z**äune 85
Zeichnungen 201
Zeitgruppen 125
Zufahrten 194
Zuschnitt 101
Zweifamilienhäuser 54, 89