

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Verkehrswerte bestimmen	13
Interesse am Grundstückswert	13
Gutachten als „Preisempfehlung“	13
Geld sparen: Verzicht auf den Sachverständigen	15
So viel kostet ein Gutachten	17
Wichtige Rundungsregelung	20
Ortsbesichtigung: Immer aufschlussreich	21
Bewertungsmethoden	22
2 Vergleichswertverfahren	23
Wenn Sie auf Zeit spielen können	25
Nutzen Sie den Zeitfaktor	25
Eigentumswohnungen	26
So profitieren Sie von der Kaufpreissammlung	27
Unbebaute Grundstücke	28

3 Sachwertverfahren	30
Abgrenzung der Bewertungsverfahren	30
Erfolgreich mit zwei Komponenten	31
So einfach berechnen Sie den Bodenwert	32
Fläche	32
Bodenrichtwert	32
Gutachterausschuss	33
Wertkorrekturen	36
Vorderland	39
Hinterland	40
Geschossflächenzahl	40
Definition Geschossflächenzahl	40
Grundstücke im Außenbereich	44
So ermitteln Sie den Gebäudewert	46
Übersicht Sachwertverfahren	46
Normalherstellungskosten	48
Konzentrieren Sie sich auf das Basisjahr	49
Vorteile des Basisjahres 1913	49
Einflussfaktoren	50

Preistabelle 1913	51
Raummeterpreise	51
Korrekturen der Durchschnittspreise	54
Wichtiges Merkmal: Die Ausstattung	56
Ausstattungstabelle	57
Baukostenindex	58
Tabelle A	58
Abweichende Basisjahre: Tabelle B	60
Tabelle C	65
Tabelle D	68
Baunebenkosten zusätzlich erfassen	70
Bestimmen Sie die Lebensdauer	72
Lebensdauer von Gebäuden	73
So leicht bestimmen Sie den umbauten Raum	75
Architektenberechnung	75
Bauamt	76
Einheitswertakte des Finanzamts	76
Formel für die Berechnung des Rauminhalts	76
Berechnung des umbauten Raums	77

Korrekturen des umbauten Raums	79
Baumängel und Bauschäden angemessen berücksichtigen	80
So halten Sie die Begriffe auseinander	80
Zusätzliche wertbeeinflussende Verhältnisse	81
So bewerten Sie Außenanlagen	81
Berechnungsbeispiel Sachwertverfahren	83
4 Bewertungsstrategien für Praktiker	85
Aufschlussreiche Baukosten	85
Trick: Baukostenumrechnung	86
So finden Sie die historischen Baukosten	87
Behörden clever anzapfen	88
Nutzen Sie alle Quellen für Ihre Datenbeschaffung	89
Schnellverfahren für Eilige	90
Hier hilft nur eines: Die 13-Euro-Regel	90
5 Ertragswertverfahren	93
Hausmakler-Formel	93
Optimal mit dem Ertrag jonglieren	95

2 Komponenten	96
So leicht treffen Sie sichere Entscheidungen	97
Bodenwert	97
Wert der baulichen Anlagen	99
Reinertrag	99
Jahresrohertrag	99
Bewirtschaftungskosten	100
Ansatz von Erfahrungssätzen	101
Betriebskosten	103
Instandhaltungskosten	105
Mietausfallwagnis berücksichtigen	106
Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	106
So schnell finden Sie den Liegenschaftszinssatz	107
Vervielfältiger	109
Vervielfältiger-Tabelle	109
Berechnungsbeispiel Ertragswertverfahren	115
Berechnung des Verkehrswerts im Ertragswertverfahren	116