

Peter J. Bäumler

Lehrauftrag VWA Nürnberg :
„Grundlagen der Immobilienwirtschaft“

„Verkehrswertermittlung von Immobilien“

Gliederung

1. Einführung

- 1.1. Vorbemerkungen
- 1.2. Gründe und Erfordernis für Wertermittlungen bei Immobilien
- 1.3. Verkehrswert nach § 194 BauGB
- 1.4. Verkehrswert und Kaufpreis
- 1.5. Gegenstand der Wertermittlung
- 1.6. Der Wertermittlungsstichtag

2. Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- 2.1. §§ 192 -199 BauGB
- 2.2. Wert V
- 2.3. Wert R
- 2.4. sonstige wichtige Vorschriften für Verkehrswertermittlungen

3. Die Beteiligten der Verkehrswertermittlung

- 3.1. Sachverständige
- 3.2. Gutachterausschüsse

4. Die Systematik der Verkehrswertermittlung

- 4.1. Aufbau und Gestaltung schriftlicher Verkehrswertgutachten
- 4.2. erforderliche Unterlagen

5. Das Vergleichswertverfahren

- 5.1. Vorbemerkungen: Voraussetzungen für die Anwendung
- 5.2. Verfahrensgang
- 5.3. Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB
- 5.4. Praxisbeispiel :
 - Bodenwertermittlung anhand von Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten

6. Das Ertragswertverfahren

- 6.1. Vorbemerkungen
- 6.2. Das vereinfachte Ertragswertverfahren (Maklermethode)
- 6.3. Verfahrensgang
 - 6.3.1. Rohertrag / Reinertrag
 - 6.3.2. Bewirtschaftungskosten
 - 6.3.3. Restnutzungsdauer RND
 - 6.3.4. Liegenschaftszins
 - 6.3.5. Kapitalisierung des Bodenwerts / Gebäudeertrags
 - 6.3.6. sonstige wertbeeinflussende Umstände
- 6.4. Praxisbeispiel
- 6.5. Ertragswert in besonderen Fällen: Das Liquidationsverfahren nach § 20 WertV

7. Das Sachwertverfahren

- 7.1. Vorbemerkungen
- 7.2. Verfahrensgang
 - 7.2.1. Ermittlung der Bezugsgrößen bei baulichen Anlagen
 - 7.2.2. Die NHK 2000
 - 7.2.3. Wertminderungen
 - 7.2.3.1 Alter
 - 7.2.3.2 Baumängel, Bauschäden
 - 7.2.3.3 sonstige wertbeeinträchtigende Umstände
 - 7.2.4. Marktanpassung
- 7.3. Praxisbeispiel

8. Beispiele für Wertbeeinträchtigungen durch Rechte und Belastungen

9. Sonderthemen (optional)

- 9.1. Das Residualwertverfahren
- 9.2. Das Mietwertgutachten

10. Ausblicke und Diskussion