

# Inhaltsverzeichnis

---

# 1/3

<b>1</b>	<b>Vorwort und Verzeichnisse</b>
<b>1/1</b>	<b>Vorwort</b>
<b>1/2</b>	<b>Herausgeber und Autoren</b>
<b>1/3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>1/4</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b>
<b>1/5</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Wichtige Hinweise zur Installation und Nutzung von „Gebäudebewertung direkt“</b>
<b>2/1</b>	<b>Allgemeines</b>
<b>2/2</b>	<b>Systemanforderungen, Installation und Registrierung</b>
2/2.1	Systemanforderungen
2/2.2	Installation
2/2.3	Registrierung
<b>2/3</b>	<b>Das Programm starten</b>
<b>2/4</b>	<b>Arbeiten mit „Gebäudebewertung direkt“</b>
2/4.1	Die Navigationsmaske
2/4.1.1	Auswahl der Bewertungsverfahren
2/4.2	Datenimport
2/4.3	Gutachten erstellen
2/4.4	Gutachtenerstellung
2/4.4.1	Neues Objekt und Währungseinstellung
2/4.4.2	Register „Objektdaten“
2/4.4.3	Register „Bodenwert“
2/4.4.4	Register „Sachwert“
2/4.4.5	Register „Ertragswert“
2/4.4.6	Register „Liquidationswert“
2/4.4.7	Register „Vergleichswert ETW“
2/4.4.8	Register „Wertminderung“ – Rentenberechnung
2/4.4.9	Register „Wertminderung“ – Nießbrauch
2/4.4.10	Register „Wertminderung“ – Wohnrecht
2/4.4.11	Residualwertverfahren

- 2/4.4.12 Zusammenfassung
- 2/4.4.13 Deckblätter
- 2/4.4.14 Anlage Bilder
- 2/4.4.15 DCF-Verfahren
- 2/4.4.16 Register „Wertminderung“ – Reallast
- 2/4.4.17 Weitere Anlagen
- 2/4.5 Weitere Funktionen
  - 2/4.5.1 Daten drucken
  - 2/4.5.2 Daten speichern
  - 2/4.5.3 Daten laden
  - 2/4.5.4 Objekt suchen
  - 2/4.5.5 Objekt löschen
  - 2/4.5.6 Mustergutachten
  - 2/4.5.7 Immobilienlexikon
  - 2/4.5.8 Gutachterausschüsse
  - 2/4.5.9 Statistische Landesämter
  - 2/4.5.10 Mustervorlagen
  - 2/4.5.11 Immobilienpreisspiegel
  - 2/4.5.12 Baupreisindizes
  - 2/4.5.13 Vergleichsdatenbank
  - 2/4.5.14 Rechnungserstellung
  - 2/4.5.15 Textbausteine
  - 2/4.5.16 Normalherstellungskosten NHK 2000
  - 2/4.5.17 Rechtsdatenbank
  - 2/4.5.18 Standort/Ermittlung der Lagequalität
  - 2/4.5.19 Das Finanzierungstool
  - 2/4.5.20 Energieeinsparverordnung (EnEV)
  - 2/4.5.21 Währungsumstellung
  - 2/4.5.22 Die Vorgangsverwaltung
  - 2/4.5.23 Sterbetafeln
  - 2/4.5.24 Benutzerhinweise
  - 2/4.5.25 Schnittstelle zu geoport
- 2/4.6 Ertragswert nach dem Finanzamtverfahren
- 2/4.7 Sachwert nach dem Finanzamtverfahren
- 2/4.8 Pachtwertverfahren

## **2/5 Das Programm beenden**

- 3        Rechtsgrundlagen**
- 3/1      Baugesetzbuch (BauGB) – Auszug**
- 3/2      Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
- 3/3      Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der  
Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilien-  
wertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
- 3/4      Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) – Auszug**
- 3/5      Gesetz über das Wohnungseigentum und das  
Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz –  
WoEigG) – Auszug**
- 3/6      Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG) – Auszug**
- 3/7      Wohnflächenverordnung (WoflV)**
- 3/8      Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)  
– Auszug**
- 3/9      Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)**
- 3/10     Energieeinsparverordnung**
- 3/11     Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)**
- 3/12     Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im  
Wärmebereich**
  - 3/12.1 Allgemeine Fragen zum Wärmegesetz
  - 3/12.2 Fragen zur Nutzungspflicht
  - 3/12.3 Zu den Nachweispflichten
  - 3/12.4 Zum Bußgeld

- 4 Die Wertermittlung**
- 4/1 Grundsätze der Wertermittlung**
  - 4/1.1 Begriff des Wertes
  - 4/1.2 Definition des Verkehrswertes
  - 4/1.3 Stichtagsprinzip
  - 4/1.4 Zustandsmerkmale des Grundstücks
  - 4/1.5 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- 4/2 Wertermittlungsverfahren**
  - 4/2.1 Übersicht über die Verfahren
  - 4/2.2 Vergleichswertverfahren
  - 4/2.3 Sachwertverfahren
  - 4/2.4 Ertragswertverfahren
  - 4/2.5 Liquidationsverfahren
  - 4/2.6 Residualverfahren
  - 4/2.7 DCF-Verfahren
- 4/3 Wertermittlung von belasteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken**
  - 4/3.1 Vorbemerkung
  - 4/3.2 Wesen des Erbbaurechts
- 4/4 Bewertung von Immobilien nach IAS**
  - 4/4.1 Grundsätzliche Bewertung des Anlagevermögens
  - 4/4.1.1 Sachanlagevermögen (Property, Plant and Equipment)
  - 4/4.2 Neu in IAS: investment properties
  - 4/4.2.1 Investment property
  - 4/4.3 Exkurs: Neubewertung zum fair value
- 4/5 Immobilienspezifisches Risikomanagement**
  - 4/5.1 Einleitung
  - 4/5.1.1 Bedeutung der Immobilie
  - 4/5.1.2 Immobilienspezifische Merkmale – immobilienpezifische Risiken
  - 4/5.1.3 Finanzwirtschaftliche Aspekte von Immobilien
  - 4/5.1.4 Grundüberlegungen für ein immobilienpezifisches Risikomanagement
  - 4/5.2 Argumente für ein gezieltes Risikomanagement im Immobilienbereich

- 4/5.2.1 Argumente aus volkswirtschaftlicher Sicht
- 4/5.2.2 Argumente für ein Risikomanagement im Hinblick auf betriebliche Immobilieninvestitionen
- 4/5.2.3 Argumente für ein Risikomanagement im Hinblick auf private Immobilieninvestitionen
- 4/5.2.4 Argumente für ein Risikomanagement im Hinblick auf kommunale Immobilieninvestitionen
- 4/5.3 Ansätze für ein immobilienpezifisches Risikomanagement bei betrieblich genutzten Immobilien

## **5 Ermittlung des Grundstücks- und Gebäudewerts mit „Gebäudebewertung direkt“**

### **5/1 Vorbemerkung**

### **5/2 Allgemeine Objektdaten**

- 5/2.1 Objektdaten
- 5/2.2 Stichtag
- 5/2.3 Grundbucheintragungen
- 5/2.4 Anzahl der Flurstücke
- 5/2.5 Bebauung
- 5/2.6 Flächenangaben und Rauminhalt
- 5/2.7 Flächenberechnung
- 5/2.8 Objektbeschreibung
- 5/2.9 Standort/Lagequalität

### **5/3 Bodenwert**

### **5/4 Sachwert**

- 5/4.1 Normalherstellungskosten
- 5/4.2 Wertminderung wegen Alters – § 23 ImmoWertV
- 5/4.3 Wertminderung wegen Baumängeln und -schäden – § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV
- 5/4.4 Sonstige wertbeeinflussende Umstände – § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV
- 5/4.5 Außenanlagen
- 5/4.6 Herstellungskosten

### **5/5 Ertragswert**

- 5/5.1 Tatsächliche Miete oder geschätzte Miete
- 5/5.2 Liegenschaftszins
- 5/5.3 Bewirtschaftungskosten

- 5/5.4 Ertragswertberechnung
- 5/5.5 Barwert Mietdifferenz
- 5/5.6 Leerstand
- 5/5.7 Maklermethode
- 5/5.8 Unbebaute Grundstücke mit Pachterträgen

## **5/6 Liquidationswert**

- 5/6.1 Bodenwert
- 5/6.2 Ertragslage auf die Dauer der Restnutzung

## **5/7 Wertermittlung von Wohnungseigentum/Teileigentum**

- 5/7.1 Eingabe Datenblatt
- 5/7.2 Eingabe Bodenwertermittlung
- 5/7.3 Eingabe Sachwertberechnung
- 5/7.4 Eingabe Ertragswertberechnung
- 5/7.5 Vergleichswertverfahren

## **5/8 Wertermittlung von Erbbaurechten**

- 5/8.1 Vorbemerkung
- 5/8.2 Beispiel für die Bewertung eines Erbbaurechts
- 5/8.3 Objektdaten
- 5/8.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts
- 5/8.5 Sachwert des Erbbaurechts
- 5/8.6 Ertragswert des Erbbaurechts
- 5/8.7 Mit Erbbaurecht belastete Grundstücke
- 5/8.8 Erbbaurecht nach WertR2006

## **5/9 Verkehrswert**

- 5/10 Mustergutachten
- 5/11 Checkliste „Ortstermin“

## **5/12 Rechte und Belastungen**

- 5/12.1 Nießbrauch
- 5/12.2 Nießbrauch in „Gebäudebewertung direkt“
- 5/12.3 Tabellen zur Lebenserwartung
- 5/12.4 Wohnungsrecht
- 5/12.5 Wege- und Leitungsrecht

- 5/12.5.1 Wegerecht
- 5/12.5.2 Leitungsrecht
- 5/12.6 Rentenberechnung
- 5/12.7 Denkmalschutz
- 5/12.8 Reallast (Altenteil)
- 5/12.9 Nießbrauch, Wohnrecht und Leibrente nach WertR 2006

## **6 Anlagen und Aktuelles**

### **6/1 Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000**

- 6/1.1 Anlage 1 – Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten

### **6/2 Bewirtschaftungskosten**

- 6/2.1 WertR – Anlage 3 – Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten
- 6/2.2 WertR – Anlage 3a – Bewirtschaftungskosten mit Indexierung
- 6/2.3 WertR – Anlage 3 – Bewirtschaftungskosten

### **6/3 Flächen und Rauminhalte**

- 6/3.1 Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte, DIN 277
- 6/3.2 Geschossflächenberechnung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 6/3.3 Berechnung der Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung (WoflV)

### **6/4 Wertminderungstabellen**

- 6/4.1 Wertminderung wegen Alters bei Gebäuden nach Ross in v. H. des Herstellungswerts (Anlage 8 WertR 2006)
- 6/4.2 Wertminderung wegen Alters bei linearer Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts (Anlage 8 WertR 2006)
- 6/4.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

### **6/5 Anlagen zu § 20 ImmoWertV: Barwertfaktoren**

### **6/6 WertR Anlage 23 – Wertermittlungs-Richtlinien: Umrechnungskoeffizienten**

- 6/7      Preisindex für Bauwerke im Bundesgebiet**
- 6/8      Anlage WertR 2006**
- 6/9      Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes  
und anderer Gesetze**
- 6/10     Die EnEV 2007**
  - 6/10.1    Zivilrechtliche Aspekte der Energieausweise 2007/2008
  - 6/10.2    Anforderungen an das Zugänglichmachen eines  
Energieausweises nach § 16 Abs. 2 EnEV 2007
  - 6/10.3    Muster der Energieausweise nach EnEV
    - 6/10.3.1    Energieausweis für Wohngebäude
    - 6/10.3.2    Energieausweis für Nichtwohngebäude
    - 6/10.3.3    Aushang „Energieausweis auf der Grundlage des Energie-  
bedarfs“
    - 6/10.3.4    Aushang „Energieausweis auf der Grundlage des Energie-  
verbrauchs“
    - 6/10.3.5    Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis
- 6/11     Die EnEV 2009**
  - 6/11.1    Wichtige Änderungen der neuen Energieeinsparverordnung  
2009
  - 6/11.2    Muster der Energieausweise nach EnEV 2009
    - 6/11.2.1    Energieausweis für Wohngebäude
    - 6/11.2.2    Energieausweis für Nichtwohngebäude
    - 6/11.2.3    Aushang „Energieausweis auf der Grundlage des Energie-  
bedarfs“
    - 6/11.2.4    Aushang „Energieausweis auf der Grundlage des Energie-  
verbrauchs“
    - 6/11.2.5    Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis
- 6/12     Bewertung von Grundvermögen nach neuem  
Erbchaftssteuer- und Bewertungsrecht**