

SPRENGNETTER 

Sprengnetter / Kierig / Drießen

Das 1x1 der Immobilienbewertung

Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen

2. Auflage

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	12
Abkürzungsverzeichnis	14
1 Bedeutung und Grundlagen der Immobilienbewertung	17
2 Verfahren zur Marktwertermittlung	51
3 Vergleichswertverfahren	57
4 Bodenwertermittlung	77
5 Ertragswertverfahren	113
6 Sachwertverfahren	185
7 Vergleichsfaktorverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke	247
8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	257
9 Ableitung des Marktwerts	289
10 Besonderheiten bei der Bewertung von Eigentumswohnungen	297
11 Besonderheiten bei der Bewertung von Geschäfts- und Gewerbegrundstücken	313
12 Anforderungen an Wertgutachten	323
13 Literaturverzeichnis / Softwareempfehlungen / Marktdaten-Portale	327
14 Materialien zum Buch (Arbeitshilfen Online)	329

Tabellenverzeichnis

Honorierung

Tab. 1-1: Auszug aus der Honorartafel zu § 3 Abs. 1 HonRiB.....	42
---	----

Bodenwertermittlung

Tab. 4-1: WGFZ-Umrechnungskoeffizienten	91
Tab. 4-2: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten	95
Tab. 4-3: Faktoren zur Marktanpassung grundstücksbezogener Abgaben (z.B. Erschließungsbeiträge)	99
Tab. 4-4: Überschlägige Wertrelationen für werdendes Bauland	110

Ertragswertverfahren

Tab. 5-1: Verwaltungskosten	142
Tab. 5-2: Instandhaltungskosten	142
Tab. 5-3: Mietausfallwagnis	143
Tab. 5-4: Gesamtnutzungsdauer	145
Tab. 5-5: Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen	151
Tab. 5-6: Modifizierte relative Restnutzungsdauer in Prozent der üblichen Gesamtnutzungsdauer	152
Tab. 5-8: Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke	157
Tab. 5-9: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume	158
Tab. 5-10: Umrechnungsfaktoren für die Abhängigkeit des Liegenschafts- zinssatzes einer Eigentumswohnung von der Wohnungsgröße.....	159
Tab. 5-11: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke	160
Tab. 5-12: Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Liegen- schaftszinssatzes eines Mehrfamilienhauses von der Objektgröße	160
Tab. 5-13: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....	166

Sachwertverfahren

Tab. 6-1: Nutzflächenfaktoren (BGF/WF) für Gebäude mit Keller 198

Tab. 6-2: Nutzflächenfaktoren (BGF/WF) für Gebäude ohne Keller 199

Tab. 6-3: NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser 206

Tab. 6-4: Faktoren zur Anpassung der NHK 2010 für EFH 206

Tab. 6-5: Umrechnungsfaktoren bei abweichender Wohnungsgröße für Ein- und Zweifamilienhäuser für NHK 2010 207

Tab. 6-6: NHK 2010 für Garagen und Carports 207

Tab. 6-7: NHK-Anpassungsfaktoren zur Berücksichtigung der Anbauweise bei Garagen 208

Tab. 6-8: NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser 208

Tab. 6-9: NHK-Anpassungs-/Korrekturfaktoren für Mehrfamilienhäuser wegen abweichender Anbauweise, Wohnungsgröße, Grundrissart und besonderer Bauweise 208

Tab. 6-10: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Ein- und Zweifamilienhäuser 210

Tab. 6-11: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 212

Tab. 6-12: NHK 2010 für besonders zu veranschlagende Bauteile 217

Tab. 6-13: NHK 2010 für besondere (Betriebs)Einrichtungen 218

Tab. 6-14: Baupreisindizes 221

Tab. 6-15: Pauschalen für den Ansatz der Außenanlagen in Prozent vom Wert der baulichen Anlagen 223

Tab. 6-16: NHK 2010 für bauliche Außenanlagen 223

Tab. 6-17: Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem 2015 (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 233

Rechte und Belastungen

Tab. 8-1: Abschlagsfaktoren für die Ermittlung des Werteeinflusses eines Wohnungsrechts 287