



Analyse und Bewertung von Immobilien am Mittelrhein
für Käufer und Verkäufer

Einführung	1	6 VERGLEICHSWERTVERFAHREN	95
1 WERTBEURTEILUNG von IMMOBILIEN	3	6.1 Ermittlungsgrundlagen u. Verfahrensablauf	97
1.1 Allgemeine wertbeeinflussende Faktoren	4	6.2 Zustandsmerkmale und Vergleichsfaktoren	99
1.2 Lagefaktoren	5	6.3 Vergleichswert durch Vergleichskaufpreise	102
1.3 Zur Lagebeurteilung und Standortanalyse	7	6.4 Vergleichswert durch Bodenrichtwerte	103
2 MACRO - LAGE	9	6.5 Grundsätze für die Wertableitung aus den Vergleichsdaten	104
2.1 Raumstrukturelle Bewertung und Typisierung	11	7 ERTRAGSWERTVERFAHREN	105
2.11 Region Mittelrhein - Westerwald	13	7.1 Ermittlungsgrundlagen u. Verfahrensablauf	107
2.12 Verdichtungsräume	21	7.2 Grundstücksertrag und Reinertragsanteil	112
2.13 Landkreise am Mittelrhein	22	7.3 Liegenschaftszinssatz u. Bodenwertverzinsung	115
3 MICRO - LAGE	25	7.4 Restnutzungsdauer	116
3.1 Bedeutung und Klassifizierung der Städte und Gemeinden	27	7.5 Vervielfältiger und Kapitalisierung	118
3.2 Raumstrukturelle Bewertung	29	7.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände	121
3.3 Zweckbestimmung	34	8 SACHWERTVERFAHREN	123
3.4 Typisierung und Funktion	36	8.1 Ermittlungsgrundlagen u. Verfahrensablauf	125
4 STANDORTFAKTOREN	63	8.2 Ermittlung des Herstellungswertes	131
4.1 Macro - Standort	65	8.3 Wertminderung wegen Alters	140
4.11 Äußere Verkehrslage	66	8.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	144
4.12 Stadtraum und Stadtgefüge	67	8.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände	145
4.13 Aufteilung des Stadtgebietes	68	8.6 Anpassung des Sachwertes an den V _{KW}	146
4.14 Stadtstruktur	69	9 WERT und VERKEHRSWERT	147
4.15 Stadtzentren	71	9.1 Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	149
4.16 Gebiets-Charakterisierung	73	9.2 Örtliche Marktanalyse	150
4.17 Zonale Faktoren	75	9.3 Angebot und Nachfrage	151
4.2 Micro - Standort	76	10 ANALYSE und BEWERTUNG	153
4.21 Umgebung und Nachbarbereich	77	10.1 Stärken- und Schwächen - Analyse	155
4.22 Grundstückslage	78	10.2 Lage - Analyse	157
4.22.1 Innere Verkehrslage	79	10.3 Standort - Analyse	159
4.22.2 Zentralität	81	10.4 Objekt - Checkliste	161
4.22.3 Funktionalität	83	10.5 Mietwertermittlung	163
4.23 Weiche Lage- u. Standortmerkmale	85	10.6 Vergleichswertermittlung	165
5 VERKEHRSWERTERMITTLUNG	87	10.7 Ertragswertberechnung	167
5.1 Bewertungsgrundsätze	89	10.8 Sachwertberechnung	169
5.2 Wertermittlungsverfahren	90	11 IMMOBILIEN - MANAGEMENT	171
5.3 Grundlagen und Anwendung	91	11.1 Notwendigkeit und Erfordernis	173
5.4 Wertermittlungsverfahren und V _{KW}	92	11.2 Rentabilität	174
		11.21 Vermiet-Management	175
		11.3 Risikoanalyse	178
		11.31 Prognosen	180
		12 ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN	181
		12.1 Flächenaufteilung	183
		12.2 Bauflächenmaße	184
		12.3 Alllasten	185
		12.4 Rechtliche Darstellung des Grundstückserwerbs	187
		12.5 Bauleitplanung	188
		12.51 Inhalt des Flächennutzungsplanes	190
		12.52 Bebauungsplanfestsetzungen	191
		13 ANHANG	193
		13.1 Wertermittlungsverordnung	195
		13.2 Wertermittlungsrichtlinien	207
		13.3 diverse Anlagen	223