

Benutzerdokumentation

# **Erste Schritte - Marktwerteinschätzung**

## Informationen

Stand: April 2019, Version 6

© **Copyright Volksgutachten.de, 2019**

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen ohne ausdrückliche Bestätigung weder vollständig noch in Auszügen verbreitet oder reproduziert werden.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen können ohne Vorankündigung geändert werden und stellen keine Verpflichtung für Volksgutachten.de dar.

Volksgutachten.de übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Fehler in diesem Dokument.

on-geo<sup>®</sup>, das on-geo-Logo und LORA<sup>®</sup> sind eingetragene Warenzeichen der on-geo GmbH. Alle anderen erwähnten Warenzeichen sind Eigentum der betreffenden Rechtspersonen.

### **Anschrift**

Volksgutachten.de  
Kirchweg 27  
D-35630 Ehringshausen

E-Mail: [info@Volksgutachten.de](mailto:info@Volksgutachten.de)  
Internet: <http://www.volksgutachten.de/>

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Bewertung .....	3
2	Objektangaben - .....	4
3	Grundbuch - .....	10
4	Bodenwert - .....	12
5	Sachwert - .....	14
6	Ertragswert - .....	16
7	Vergleichswert - .....	17
8	Erbbaurecht - .....	18
9	Ergebnis - .....	19



## 1 Grundlagen der Marktwerteinschätzung

### Überblick

Das Modul Marktwerteinschätzung dient der Ermittlung des Marktwertes für Standardwohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen), Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser. Das Modul unterstützt die nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Bewertungsverfahren.

- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Bodenwerte, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise, Sachwertfaktoren) werden im Rahmen eines Onlinedatensatzes bei der Berechnung zur Verfügung gestellt. Im Onlinedatensatz werden zusätzlich Informationen zur Lage des Bewertungsobjektes bereitgestellt.

### Zielgruppe

Das Modul setzt Kenntnisse zur Immobilienbewertung voraus. Es ist für folgende Zielgruppen geeignet:

- Ortsgerichte
- Versicherungen
- Gutachter
- Makler
- Mitarbeiter von Banken

### Verwendung

Das Modul Marktwerteinschätzung kann für die Bewertung folgender Objekte verwendet werden:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Nebengebäude, Garagen, Stellplätze
- Erbbaurechte

### Aufbau

Das Modul Marktwerteinschätzung besteht aus den Abschnitten:

- Objektangaben
- Grundbuch
- Bodenwert
- Sachwert
- Ertragswert
- Vergleichswert
- Erbbaurecht
- Ergebnis

## 2 Objektangaben Marktwertermittlung

Nachdem Sie einen Auftrag mit der Gutachtenart **Marktwerteinschätzung** angelegt haben, wird von LORA eine Marktwerteinschätzung angelegt. Die Maske **Objektangaben** wird aufgerufen.

Auf der Maske **Objektangaben** werden alle Werte für das zu bewertende Objekt eingegeben, die die Grundlage für die Wertermittlung der Maklerbewertung bilden.

Die Maske ist in fünf Abschnitte unterteilt: **Basiswerte, Weitere Objektangaben, Nebengebäude / Stellplätze, Lage und Markt, Erbbaurecht**. Einige Felder sind aufgrund der Eingaben beim Anlegen des Auftrags bzw. der LORA-Konfiguration vorbelegt.

## Abschnitt Basiswerte Marktwertermittlung

The screenshot shows a software interface for 'Objektangaben Marktwertermittlung'. The top navigation bar includes icons for home, search, and settings, along with the text 'WI 18-00007' and '80333, Briener Str. 12'. The main content area is titled 'Objektangaben' and 'Basiswerte'. It contains several input fields and dropdown menus for property details:

- NHK-Modell: NHK 2010
- Objektart: Wohnimmobilie
- Objektunterart: Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)
- Vollgeschosse\*: [Empty field]
- Bebauung: [Empty field]
- Dachausbau\*: [Empty field]
- Keller\*: [Empty field]
- Baujahr\*: [Empty field]
- Modernisierung: Keine Angabe
- Ausstattung\*: mittel (Stufe 3)
- Zustand\*: mittel
- Wohnfläche\*: [Empty field] m<sup>2</sup>
- Anzahl Wohneinheiten\*: [Empty field]
- BGF (Faktor)\*: [Empty field] m<sup>2</sup>
- BRI (Faktor): [Empty field] m<sup>3</sup>
- Garagen/Stellplätze: [Empty field]
- Grundstücksfläche\*: [Empty field] m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: nicht bekannt
- Besichtigung: Keine Besichtigung
- Bewertungszustand: Bestand

On the left side, there is a 3D house icon and a list of expandable sections: 'weitere Objektangaben', 'Nebengebäude/Stellplätze', 'Lage und Markt', and 'Erbbaurecht'. At the bottom right, there is a 'Berechnen' button and a 'mit Onlinedaten' checkbox.

Abbildung 1 Objektangaben - Basiswerte

Im Abschnitt **Basiswerte** stehen unter anderem Eingabefelder und Dialoge für die Wahl des NHK-Modells (2000, 2010, BKI-NHK), die Definition der Gebäudeart, die Ermittlung des Modernisierungsgrades, die Wahl der Ausstattungsstufe und die Definition des Objektzustands zur Verfügung.

Die Eingabe der Wohnfläche in diesem Abschnitt bildet die Basis für die automatische Vorbelegung von Bruttogrundfläche und Bruttorauminhalt. Art und Anzahl von Garagen und Stellplätzen können erfasst sowie Angaben zur Besichtigung, zum Kaufpreis und zum Bewertungszustand eingegeben werden.

Bei bestimmten Objektarten (Eigentumswohnungen, Büro- und Gewerbeimmobilien etc.) stehen für die Eingabe spezifischer Objekteigenschaften zusätzliche Eingabefelder (Miteigentumsanteil, Gewerbefläche etc.) zur Verfügung. Beim Großteil der Angaben im Abschnitt Basiswerte handelt es sich um Pflichtfelder, die befüllt werden müssen, um die automatische Berechnung des Gutachtens zu ermöglichen.

**Weitere Abschnitte**

**weitere Objektangaben**

Bauweise:

Verwendung\*:

Nicht in der BGF erfasste Bauteile	Anzahl	Größe	Einheit
Terrasse	1	12,00	m <sup>2</sup>

**Nebengebäude/Stellplätze**

Art*	Bezeichnung*	Baujahr*	Anzahl	WNFL. [m <sup>2</sup> ]
Stellplatz (außen)	Stellplatz (außen)	2005	3	

**Lage und Markt**

Lageeinschätzung:  Hochwasser:

Verwertbarkeit:  Vermietbarkeit:

Drittverwend.:  Beleihungsrisiko:

**Erbbaurecht**

Erbbaurecht:

Abbildung 2 Objektangaben - Weitere Abschnitte

- Der Abschnitt **Weitere Objektangaben** enthält in Abhängigkeit von der Objektart Eingabefelder für Bauweise, Einliegerwohnung, Eigennutzungsfähigkeit, Verwendung, Anzahl Zimmer, Lage im Gebäude. In der Tabelle »Nicht in der BGF erfasste Bauteile« sind auf Basis einer konfigurierten Auswahlliste besondere werthaltige Bauteile zu erfassen, die nicht Bestandteil der erfassten Bruttogrundfläche und der Normalherstellungskosten sind. Diese Bauteile werden im Sachwertverfahren durch Zuschläge auf die Herstellungskosten oder als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.
- Im Abschnitt **Nebengebäude / Stellplätze** können Sie Nebengebäude anlegen. Die Angaben werden in die Bewertungsverfahren übernommen. Die Eingabe von Garagen und Stellplätzen wird mit den entsprechenden Angaben im Abschnitt Basiswerte auf der Maske Objektangaben synchronisiert. Die auswählbaren Nebengebäude werden inklusive berechnungsrelevanter Parameter (Gesamtnutzungsdauer, BGF, Instandhaltungskosten etc. in den Stammdaten angelegt und konfiguriert.
- Im Abschnitt **Lage und Markt** können weitere Einschätzungen zur Lage und Marktgängigkeit des Objekts eingegeben werden. Die Lagestufe wird bei der Berechnung mit Onlinedaten mit dem Onlinedatensatz von on-geo mitgeliefert und kann selbst definierten Lagestufen zugeordnet werden.

- Im Abschnitt **Erbbaurecht** können erste grundlegende Angaben zum Erbbaurecht für das Grundstück eingegeben werden. Detaillierte Angaben zum Erbbaurecht werden auf den Masken Grundbuch und Erbbaurecht vorgenommen.
-

### Marktwerteinschätzung berechnen

Volksgutachten.de stellt Ihnen für die Berechnung einer Marktwerteinschätzung einen Onlinedatensatz mit wertermittlungsrelevanten Daten zur Verfügung. Wenn Sie **Berechnen** klicken, werden die Daten automatisch eingespielt und LORA führt die initiale Berechnung der Marktwerteinschätzung durch. Anschließend wird der Marktwert in der Fußzeile ausgewiesen und Sie können in die Masken der Wertermittlungsverfahren wechseln, um dort Details, Wertableitungen und Ergebnisse einzusehen und ggf. anzupassen.

Die optionale Funktion **Onlinedaten fixieren** ermöglicht es Ihnen, nach einer ersten Berechnung des Gutachtens mit Onlinedaten, die Aktualisierung der Onlinedaten während der Bearbeitung zu unterbinden.

Sie können auf der Maske Objektangaben nach der ersten Berechnung die Aktion **Berechnung zurücksetzen** durchführen, um alle Werteingaben in den Masken zur Wertermittlung zu entfernen.

The screenshot displays the 'Objektangaben' (Object Data) mask in the LORA software. The interface includes a sidebar with navigation options such as 'Grundbuch', 'Bodenwert', 'Sachwert', 'Ertragswert', 'Vergleichswert', 'Erbbauerecht', and 'Ergebnis'. The main area is titled 'Objektangaben' and contains a 'Basiswerte' section with various input fields for property details. A 3D house model is visible on the left. At the bottom, there are buttons for 'Onlinedaten fixieren' and 'Berechnung zurücksetzen', and a summary row showing 'Marktwert' (16.800.000 €), '33.600 €/m² WNFI', and '214,9 -fache JRoE'.

Parameter	Value
Objektart	Wohnimmobilie
Objektunterart	Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)
Vollgeschosse*	3
Dachausbau*	ausgebautes Dachgeschoss
Keller*	unterkellert
Baujahr*	2005
Ausstattung*	mittel (Stufe 3)
Wohnfläche*	500,00 m²
BGF (Faktor 1,63)*	815 m²
Garagen/Stellplätze	Stellplatz (außen) 3
Grundstücksfläche*	600,00 m²
Kaufpreis	nicht bekannt
Bewertungszustand	Bestand
Bebauung	Mittelhaus
Ausbaugrad*	100%
Unterkellerungsgrad*	100%
Modernisierung	Keine Angabe
Zustand*	mittel
Anzahl Wohneinheiten*	1
BRI (Faktor 2,85)	2.322 m³
Besichtigung	Innen- und Außenbesichtigung 03.01.2018

Summary Row:

Marktwert	(abgel. vom Ertragswert)	16.800.000 €	33.600 €/m² WNFI	214,9 -fache JRoE	enthaltene Zu-/Abschläge	€
-----------	--------------------------	--------------	------------------	-------------------	--------------------------	---

Abbildung 3 Maske Objektangaben nach der initialen Berechnung



### 3 Grundbuch – Marktwerteinschätzung

In der Maske **Grundbuch** können Angaben zum Grundbuchstand des Bewertungsgegenstandes eingegeben werden. Die Gutachten-Maske ist dabei in die Reiter **Bestandsverzeichnis (Voll- und Teileigentumsansicht), Abteilung II, Erläuterungen** und **Lasten außerhalb des Grundbuchs** unterteilt.

Grundbuchdaten können bei der Marktwerteinschätzung bereits vor der ersten Berechnung erfasst und bearbeitet werden. Die Maske Grundbuch steht direkt nach dem Anlegen des Auftrags zur Verfügung.

Den Grundbuchauszug können Sie direkt aus LORA<sup>®</sup> heraus über die on-geo Plattform für Researchdaten bestellen. Neben dem Grundbuchauszug im PDF-Format steht Ihnen dort das **Elektronische Grundbuch mit Digitalisierung (eGBA)** zur Verfügung. Bei Bestellung des eGBA werden die Grundbuchdaten automatisiert in Ihr Gutachten importiert. Die manuelle Eingabe der Daten ist bei Bestellung des eGBA nicht mehr notwendig.

#### Bestandsverzeichnis

Art	Amtsgericht	Grundbuch von	Band	Blatt	Lfd.Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Ausweisung	Größe [m²]	zu bewerten [m²]
Volleigentum	München	München	2	2				17		300,00	300,00
Volleigentum	München	München	2	3				18		300,00	300,00
											Σ 600,00

Eigentümer: Frau Musterfrau  
Auszug vom: 02.01.2018

Marktwert (abgel. vom Ertragswert) 19.300.000 € 38.600 €/m² WNFI 236,0 -fache JRoE enthaltene Zu-/Abschläge €

Weicht der Wert für die Gesamtfläche im Reiter **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von der Eingabe der Grundstücksfläche in den Objektangaben ab, wird dies auf den Masken Objektangaben und Bodenwert angezeigt.

**Abteilung II**

WI 18-00007  
80333, Briener Str. 12

80333 München, Briener Str. 12  
Bewertung in Bearbeitung (intern) / Mehrfamilie...

Bestandsverzeichnis | Abteilung II | Erläuterungen | Lasten außerhalb des Grundbuchs

Abt. II: Lasten und Beschränkungen (ohne Erbbauzinsreallast)

Betr. Flurstücke	Lfd.Nr. Abt. II	Eintragung			Bemerkung	Wert des Rechts [€]
		Art	Unterart	Text		
17, 18		Grunddienstbarkeit	Wege-/Geh-/Fahrrecht			15.402

Erbbauzinsreallast

Betr. Flurstücke	Lfd.Nr. Abt. II	Ablauf Erbbaurecht am	Restlaufzeit Erbbaurecht [Jahre]	Raten /Jahr	Erbbauzins [€]		Kap.-Zins f. Erbbauzins		Kapitalisierter Erbbauzins [€]		ZV-fest
					[/Rate]	[/Jahr]	MWT	BWT	MWT	BWT	
17		01.01.2100	82,00	4	900,00	3.600,00	5,00	5,00	71.661	71.661	Nein

Marktwert (abgel. vom Ertragswert) 1.860.000 € 3.720 €/m² WNFI 22,7 -fache JRoE enthaltene Zu-/Abschläge €

Abbildung 4 Grundbuch - Abteilung II

Im Reiter **Abteilung II** kann zusätzlich der Wert von Rechten berechnet werden. Die Lasten können auch berechnet und im Gutachten berücksichtigt werden, wenn sie keinem Flurstück zugeordnet sind

Liegt ein Erbbaurecht vor und wurden auf der Maske Objektangaben bereits die entsprechenden Eingaben vorgenommen, wird separat im Abschnitt **Erbbaurecht** die Erbbauzinsreallast berechnet.

Im Reiter **Lasten außerhalb des Grundbuchs** können Sie die **Baulastenauskunft** dokumentieren und **weitere Lasten** beschreiben.

## 4 Bodenwert - Marktwerteinschätzung

In der Maske **Bodenwert** werden Angaben zur Grundstücksfläche, zum Bodenwert und zum angesetzten Bodenwert erfasst. Der Bodenwert wird mit den Onlinedaten geliefert.

Der gelieferte Bodenwert kann im Dialog **Bodenwertanpassung** auf das Bewertungsobjekt angepasst werden. Alternativ kann der **Bodenwert aus Vergleichspreisen** abgeleitet werden. Dabei wird der Bodenwert ausgehend von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke ermittelt.

### Bodenwert und Flächenaufteilung

The screenshot shows the 'Bodenwert' software interface. The main window displays a table for land area and value. The table has columns for 'Bezeichnung', 'Größe [m²]', 'angesetzter Wert [€/m²]', 'rentierlich\*', and 'gesamt [€]'. A single row is visible for 'Grundstück' with a size of 600,00 m², a value of 37.506,42 €/m², and a total value of 22.503.852 €. Below the table, there is a summary table with columns for 'Grundstücksfläche' and 'Bodenwert'. The summary table shows 'Grundstücksfläche laut Angaben aus Grundbuch' as 600,00 m² and 'Bodenwert' as 22.503.852 €. At the bottom, there is a 'Marktwert' section with values: (abgel. vom Ertragswert) 19.300.000 €, 38.600 €/m² WNFI, 236,0 -fache JRoE, and enthaltene Zu-/Abschläge €.

Grundstücksfläche		Grundstückswert		
Bezeichnung	Größe [m²]	angesetzter Wert [€/m²]	rentierlich*	gesamt [€]
Grundstück	600,00	37.506,42	Ja	22.503.852

  

Grundstücksfläche	Bodenwert
Grundstücksfläche laut Angaben aus Grundbuch	22.503.852

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**Marktwert** (abgel. vom Ertragswert) 19.300.000 €    38.600 €/m² WNFI    236,0 -fache JRoE    enthaltene Zu-/Abschläge €

Abbildung 5 Maske Bodenwert

Eine automatisierte Trennung in Vorder- und Hinterland erfolgt entweder aufgrund der gelieferten Onlinedaten oder aufgrund der konfigurierbaren Normgrundstücksgröße. Sie können jedoch auch eine manuelle Flächenaufteilung vornehmen. Teilflächen, die als Hinterland gekennzeichnet sind, werden für die Berechnung gesondert angesetzt.

Wird eine Teilfläche in der Maske Bodenwert als »nicht rentierlich« gekennzeichnet, wird der Wert dieser Teilfläche in allen Wertermittlungsverfahren in der Marktwertermittlung unter »besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale« als nicht rentierlicher Bodenwert geführt. **Diese Möglichkeit wählt man bei Ertragswertobjekten, wenn das Grundstück größer ist, als es für den ordnungsgemäßen Betrieb notwendig ist, dies hat zur Folge, dass die nicht rentierliche Fläche separat ausgewiesen wird und nicht bei der Bodenwertverzinsung berücksichtigt wird.**

**Bodenwertanpassung**

Bodenwertanpassung		Schließen ✕	
Bodenwert	33.990,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Bodenwert aus Vergleichspreisen</b>	
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte München zum Stichtag 31.12.2016. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertankünfte.		
Stand			
Umrechnungsmethode	WertR Wohnbauland (ebf)		
GFZ ortsüblich	1,2000	Umrechnungskoeffizient	1,1000
GFZ tatsächlich	1,4000	Umrechnungskoeffizient	1,1900
		<b>angepasst</b>	<b>37.506,42</b>
+ Zuschlag	2,00 %		735,42
- Abschlag	%		
		<b>Summe</b>	<b>37.506,42</b>
		angesetzt	37.506,42

Abbildung 6 Dialog Bodenwertanpassung

Für die GFZ- Anpassung sind sowohl manuelle als auch automatische Umrechnungsmethoden anwendbar. Neben einer GFZ-Anpassung können außerdem Zu- oder Abschläge auf den Bodenwert eingegeben werden.

## 5 Sachwert - Marktwerteinschätzung

In der Maske **Sachwert** können Sie den Ansatz und die Marktwertberechnung für die Marktwerteinschätzung nach dem Sachwertverfahren einsehen und ggf. bearbeiten.

Sachwert		Erläuterungen		Marktwert
Herstellungskosten Gebäude **	713 €/m <sup>2</sup>	x	815 m <sup>2</sup> BGF = Herstellungskosten Gebäude **	581.095
Baunebenkosten	14,99 %		+ Herstellungskosten Nebengebäude/Stellplätze	87.164
			+ Baunebenkosten	144.812
			- Alterswertminderung	
Zeitwert Gebäude				523.447 *
Außenanlagen	3,00 %		+ Außenanlagen	15.703
Wert der baulichen Anlagen				539.150
Grundstücksfläche 600,00 m <sup>2</sup> (600,00 m <sup>2</sup> VL)				+ Bodenwert
				22.503.852
vorläufiger Sachwert				23.043.002
Marktanpassung	-3,00 %		+/-Marktanpassung	-691.291
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				22.351.711
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
+ nicht rentierlicher Bodenwert				
+ nicht in BGF erfasste Bautelle				
+ Nebengebäude/Stellplätze				
+ Sonstige Wertzuschläge				
- Sonstige Wertabschläge				
Sachwert (ungerundet)				22.351.711
<b>Sachwert</b>				<b>22.351.711</b>

\* inkl. Baunebenkosten \*\* ohne Baunebenkosten \*\*\* unter Berücksichtigung Regionalisierung

<b>Marktwert</b>	(abgel. vom Ertragswert)	0 €	0 €/m <sup>2</sup> WNFI	0,0 -fache JRoE	enthaltene Zu-/Abschläge	€
------------------	--------------------------	-----	-------------------------	-----------------	--------------------------	---

Abbildung 7 Marktwerteinschätzung - Sachwertermittlung

Ausgangspunkt der Berechnung sind die Herstellungskosten, die aufgrund des in den Objektangaben definierten Gebäudetyps und der in LORA hinterlegten NHK 2000 und NHK 2010 ermittelt werden.

Herstellungskosten
Schließen ✕

Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten) 1 WE  
Ausstattungsstufe mittel (Stufe 3)

Gebäudeart 4.1 (nach NHK 2010)

	Marktwert
Herstellungskosten gemäß Objektangaben	693 €/m <sup>2</sup> BGF
<i>x Korrekturfaktoren:</i>	
durchschnittliche Wohnungsgröße <input style="width: 50px;" type="text" value="500,00"/> m <sup>2</sup> /WE	0,85
Grundrissart <input style="width: 50px;" type="text" value="Zweispänner"/>	1,00
+/- Zu-/Abschläge auf Herstellungskosten	€/m <sup>2</sup> BGF
+ nicht in BGF erfasste Bauteile	20 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	609 €/m <sup>2</sup> BGF
x Baupreisindex	1,1720
Herstellungskosten zum Stichtag	713 €/m <sup>2</sup> BGF
<hr/>	
<i>x Regionalfaktor</i>	
Regionalisierte Herstellungskosten	
<hr/>	
angesetzte Herstellungskosten	<input style="width: 50px;" type="text" value="713"/> €/m <sup>2</sup> BGF
<i>alle Herstellungskostenangaben ohne Baunebenkosten</i>	

Abbildung 8 Dialog Herstellungskosten

In die Berechnung der alterswertgeminderten Herstellungskosten fließen außerdem die Herstellungskosten für Nebengebäude / Stellplätze (definiert in den Stammdaten) und die separat aufgeführten Baunebenkosten ein. Als Methoden zur Alterswertminderung werden die lineare Alterswertminderung und die Alterswertminderung nach Ross unterstützt.

Ausgehend vom alterswertgeminderten Sachwert wird der vorläufige Sachwert unter Berücksichtigung eines vordefinierten Zuschlags für die Außenanlagen und des Bodenwerts für die Grundstücksfläche berechnet.

Die anschließende Markt-/Sachwertanpassung wird über die Onlinedaten bereitgestellt oder kann manuell eingegeben werden. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (nicht rentierlicher Bodenwert, nicht in der BGF erfasste Bauteile, Nebengebäude/Stellplätze, Sonstige Wertzuschläge und -abschläge) wird der Sachwert in der Ergebniszeile angezeigt und auf die Maske Ergebnis übernommen.

## 6 Ertragswert - Marktwerteinschätzung

LORA unterstützt das Ertragswertverfahren. In der Maske **Ertragswert** der Maklerbewertung wird die Marktwertberechnung nach dem Ertragswertverfahren abgebildet.

Grundlage der Berechnung des Jahresrohertrags sind die Mietangaben für die Nutzungen, die in der Haupttabelle angelegt wurden. Die Nutzungen sind dabei mit den Angaben zu Hauptgebäude und Nebengebäuden der Maske Objektangaben vorbelegt. Als Vorschlagswerte für die Mieten werden automatisch die mit den Onlinedaten gelieferten Vergleichsmieten für Wohnen / Gewerbe, Garagen und Stellplätze angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Grundlage konfigurierter Standardwerte für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Mietausfallwagnis angesetzt.

Gebäude	Nutzung	Beschreibung/Lage	RND [Jahre]	Einheiten	Gesamtfläche [m²]	Miete [€/m² oder €/Stk.]			LSZins [%]	Bewirtschaf... kosten MWT [% JRoE]
						vorhanden	marktüblich	angesetzt		
Hauptgebäude	Wohnen	Wohnen	35	1	500,00		13,10	13,10	0,80	8,04
Stellplatz (außen)	Stellflächen	Stellplatz (außen)	47	3			88,11	88,11	0,80	7,69
			Ø 35	Σ 1	Σ 500,00	Ø	Ø 13,63	Ø 13,63	Ø 0,80	Ø 8,02

  

	Marktwert
Rohertrag p.a.	81.771
Bewirtschaftungskosten p.a.	6.566
Reinertrag p.a.	75.205
Bodenwertverzinsung p.a.	180.032
Ertragswert der baul. Anlagen	-3.223.989
Bodenwert	22.503.852
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>19.279.863</b>
+ Sonstige Wertzuschläge	
- Sonstige Wertabschläge	
<b>Ertragswert (ungerundet)</b>	<b>19.279.863</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>19.279.863</b>

  

<b>Marktwert</b> (abgel. vom Ertragswert)	19.300.000 €	38.600 €/m² WNFI	236,0 -fache JRoE	enthaltene Zu-/Abschläge	€
---	--------------	------------------	-------------------	--------------------------	---

Abbildung 9 Marktwerteinschätzung- Ertragswertverfahren

Alle Werte in der Haupttabelle sowie die Werte in der Tabellenansicht Bewirtschaftungskosten können manuell bearbeitet werden.

Nach der Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen und der Berücksichtigung des Bodenwerts wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Anschließend können Sie verfahrensspezifische Wertzuschläge und -abschläge eingeben. Liegen nicht rentierliche Teilflächen vor, werden diese separat berücksichtigt.

## 7 Vergleichswert - Marktwerteinschätzung

LORA unterstützt für den Gutachterttyp Marktwerteinschätzung die Wertermittlung von Objekten nach dem Vergleichswertverfahren. Auf der Maske **Vergleichswert** können Sie dabei die Vergleichspreise der on-geo Vergleichsdatenbank nutzen, die mit den Onlinedaten mitgeliefert werden, auch die manuelle Eingabe von Mittelwerten ist möglich.

Unter bestimmten Bedingungen können auch Nebengebäude im Vergleichswertverfahren angesetzt werden. Nach der optionalen Eingabe sonstiger Wertzuschläge und -abschläge wird der ermittelte Vergleichswert abgebildet.

The screenshot displays the 'Vergleichswert' (Comparison Value) interface in the LORA software. The interface is divided into a sidebar on the left and a main content area. The sidebar contains navigation options: Objektangaben, Grundbuch, Bodenwert, Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert (highlighted), Erbbaurecht, and Ergebnis. The main content area has a top navigation bar with 'Auftrag', 'Prozess', 'Dokumente', and 'Maklerbewertung'. Below this, there are tabs for 'Vergleichswert' and 'Erläuterungen', and buttons for 'Onlinedaten', 'Änderungen', and 'Warnhinweise'. The central part of the interface features a table for 'Bewertungsobjekt' (Evaluation Object) and a table for 'Vergleichsobjekte' (Comparison Objects). The 'Bewertungsobjekt' table has columns for Objekt verwenden, Objekt-details, Objektart, Stellflächen (original, gesamt), Lage (im Land), Ausstattung, Zustand, Wohnfläche [m²], Kaufpreis ([€], [€/m²]), and angepasster Kaufpreis [€/m²]. The 'Vergleichsobjekte' table has columns for Objekt verwenden, Objekt-details, Objektart, Stellflächen, Lage, Ausstattung, Zustand, Wohnfläche [m²], Kaufpreis ([€], [€/m²]), and angepasster Kaufpreis [€/m²]. Below the tables, there are summary statistics: 'Anzahl Vergleichsobjekte (manuell ausgewählt): 5 / 5', 'Spanne: 1.369 - 1.736 €/m²', and 'Mittelwert: 1.623 €/m²'. At the bottom, there is a section for 'Sonstige Vergleichspreise' (Other Comparison Prices) and a summary table for 'Marktwert' (Market Value). The summary table shows: 'Marktwert (abgel. vom Ertragswert): 19.300.000 €', '38.600 €/m² WNFI', '236,0 -fache JRoE', and 'enthaltene Zu-/Abschläge'.

Abbildung 10 Marktwerteinschätzung - Vergleichswertermittlung

## 8 Erbbaurecht - Marktwertermittlung

Auf der Maske **Erbbaurecht** wird der Marktwert des Erbbaurechts berechnet. Die Berechnung erfolgt nach dem Münchner Verfahren.

Die Maske Erbbaurecht kann nur bearbeitet werden, wenn auf der Maske Objektangaben angegeben wurde, dass ein Erbbaurecht vorliegt.

Im oberen Abschnitt der Maske sind der Kapitalisierungsszinssatz und die Zinssätze für Abschläge einsehbar und bearbeitbar. Dabei können die Standardwerte für den Kapitalisierungszins, den Entschädigungsanteil und den Abschlag für allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht in den Stammdaten definiert werden.

Im unteren Abschnitt der Maske ist die Wertableitung für die unterstützten Wertermittlungsverfahren dargestellt. Der Abschnitt kann nicht bearbeitet werden.

The screenshot shows a software interface for 'Erbbaurecht' valuation. The top navigation bar includes 'Auftrag', 'Prozess', 'Dokumente', and 'Maklerbewertung'. The main content area is titled 'Wertableitung für Erbbaurecht nach Münchener Verfahren'. It contains several input fields for interest rates and a table for value derivation.

**Input Fields:**

- Kapitalisierungszins: 5,00 %
- Kapitalisierter Erbbauzins: 71.661
- Diskontierungszinssätze für Abschläge: Übernahme Liegenschaftszins (dropdown), 0,80 %
- Entschädigung bei Ablauf: 30,00 %
- Gebäuderestwert bei Zeitablauf des EBR für Abschlag (2): 0

**Table: Angaben zur Ableitung vom Vergleichswert**

Wertableitung	Bodenwert	Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert
Wert bei Volleigentum abzüglich Abschläge für	22.503.852	22.351.711	18.272.531	811.500
(1) Bodenwert bei Ablauf des Erbbaurechts	11.708.755	11.708.755	11.708.755	11.708.755
(2) Nicht zu entschädigende Gebäudeanteile		0	0	0
(3) Allgemeine Nachteile aus Erbbaurecht	5.625.963	5.625.963	5.625.963	5.625.963
<b>= Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>		<b>5.016.993</b>	<b>937.813</b>	<b>0</b>

**Marktwert** (abgel. vom Ertragswert) 851.000 € | 1.700 €/m² WNFI | 10,9 -fache JRoE | enthaltene Zu-/Abschläge €

Abbildung 11 Marktwerteinschätzung - Erbbaurecht

## 9 Ergebnis - Marktwerteinschätzung

Auf der Maske **Ergebnis** wird im ersten Abschnitt der Marktwert der durchgeführten Wertermittlungsverfahren dargestellt. Sie können hier auswählen, welches Verfahren für die Wertableitung und Darstellung des Gutachtenergebnisses genutzt werden soll. Außerdem haben Sie die Möglichkeit, einzelne, nicht benötigte Wertermittlungsverfahren zu löschen, ohne die Berechnung komplett zurückzusetzen.

Im zweiten Abschnitt können Sie Zu- und Abschläge eingeben. Der Wert des lastenfreien Grundstücks und der Wert der Lasten werden angezeigt. Liegt ein Erbbaurecht vor, wird in diesem Abschnitt der Wert des erbbaufreien Grundstücks angezeigt.

Im dritten Abschnitt wird das Gutachtenergebnis (Gesamtsumme MWT sowie Wert/m<sup>2</sup>) laut gewähltem Verfahren angezeigt. Gutachtenkennung, Bestand und Wertermittlungsstichtag sowie der Besichtigungstermin sind einzusehen und zu bearbeiten (außer Gutachtenkennung).

Abbildung 12 Maske Ergebnis mit Ergebnisableitung und Gutachtenabschluss

Die Marktwerteinschätzung kann mit einer auswählbaren Druckvorlage im PDF- und im Word-Format ausgedruckt werden. Als Standarddruckvorlage für die Marktwertermittlung steht Ihnen der Marktpreisreport zur Verfügung.

Die Marktwerteinschätzung ist auf der Maske Ergebnis manuell abzuschließen.

Bei einem Ausdruck im Word-Format können Sie die Kopf- und Fußzeile mit Ihren individuellen Daten belegen, wie z.B. Ihr eigenes Logo mit Namen in der Kopfzeile und Ihre Bank- und Steuerdaten in der Fußzeile.