



# FAQ

## Register

<b>A</b>		<b>M</b>	
Allgemeines	2	Mietpreise	7
Adressvalidierung	2		
Änderungen	3	<b>N</b>	
Anlagen	3	Nebengebäude	7
Auftrag anlegen	3		
Außenanlagen	4	<b>O</b>	
		Onlinehilfe	8
<b>B</b>		Ortsgerichte	8
Bebauungsplan	4		
Bedienungsanleitung	4	<b>P</b>	
Benutzerkennung	4	Paket Unwetterrisiko	8
Bezahlung	4	Passwort	8
BGF (Bruttogrundfläche)	5		
		<b>R</b>	
<b>E</b>		Registrierung	8
Ertragswertobjekte	5		
		<b>S</b>	
<b>F</b>		Sachwertobjekte	9
Flurkarte	5	Schnellauswahl der Gebäudeart	9
Fotos hochladen	5	Sonderfälle	9
Fußzeile	5	Starkregenreport	9
		Support	10
<b>G</b>			
geoport	5	<b>V</b>	
Grundstücksgröße	6	Vergleichswertobjekte	10
		Verwendungs-möglichkeiten	10
<b>H</b>		Volksgutachten	10
Hochwasserreport	6		
		<b>W</b>	
<b>K</b>		Warnhinweise Restnutzungsdauer 0 Jahre	10
Kartenmaterial	6	Weitere Objektangaben	11
Kopfzeile	6	Werbeanrufe	11
Kundengruppen	6	Wohnlageeinschätzung	11
Kurzanleitung	6		
<b>L</b>			
Liegenschaftszinssatz	7		



## Allgemeines

Das Volksgutachten ermöglicht Ihnen die Erstellung von Marktwerteinschätzungen von Immobilien mit automatischer Verwendung von wertrelevanten Daten, wie z.B. dem aktuellen Bodenrichtwert, die ortsüblichen Mieten, die Sachwertanpassung des Gutachterausschusses und die Verwendung der ortsüblichen und objektüblichen Liegenschaftszinssätze.

Als Zielgruppe für die Bedienung werden folgende Personen/Personengruppen gesehen:

Gutachter, Makler, sachkundige Mitarbeiter von Kreditinstituten, Mitarbeiter von Kreditinstituten, die bereits erste Erfahrungen bei der Erstellung von Wertindikationen sammeln konnten (Immobilienfinanzierer und Vertriebsmitarbeiter), Architekten, Studenten der Architektur, Ortsgerichte, Mitarbeiter im Bereich Immobilienmanagement, Bankkaufleute.

## Adressvalidierung

Ist die von Ihnen eingegebene Adresse nicht korrekt oder noch nicht im Kataster vorhanden, so öffnet sich der Reiter „Adressvalidierung“, hier kann unter Angabe der Flurstücksinformationen eine Überprüfung erfolgen, dies kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Sie sollten immer die von Ihnen gemachten Angaben auf Richtigkeit überprüfen. Für ein „schnelles weiterarbeiten“ können Sie die Auswahl „Adresse mit unbekannter Hausnummer“ verwenden.

**Adressvalidierung** Schließen ✕

Postleitzahl, Ort\*

Straße\*, Nr.

Land\*  ▼

Alternative Adresse verwenden

**Die Adressvalidierung ist fehlgeschlagen: Die Straßenangabe ist mehrdeutig.**

**Korrekturvorschläge**

- Gartenstr., 35584, Wetzlar
- Gartenstr., 35583, Wetzlar
- Gartenstr., 35586, Wetzlar
- Gartenstr., 35580, Wetzlar
- Gartenstr., 35576, Wetzlar
- Gartenstr., 35581, Wetzlar
- Gartenweg, 35582, Wetzlar

In bestimmten Fällen kann eine vorhandene Hausnummer nicht gefunden werden. Nutzen Sie in diesen Fällen die Option "Adresse mit unbekannter Hausnummer verwenden".

Adresse mit unbekannter Hausnummer verwenden

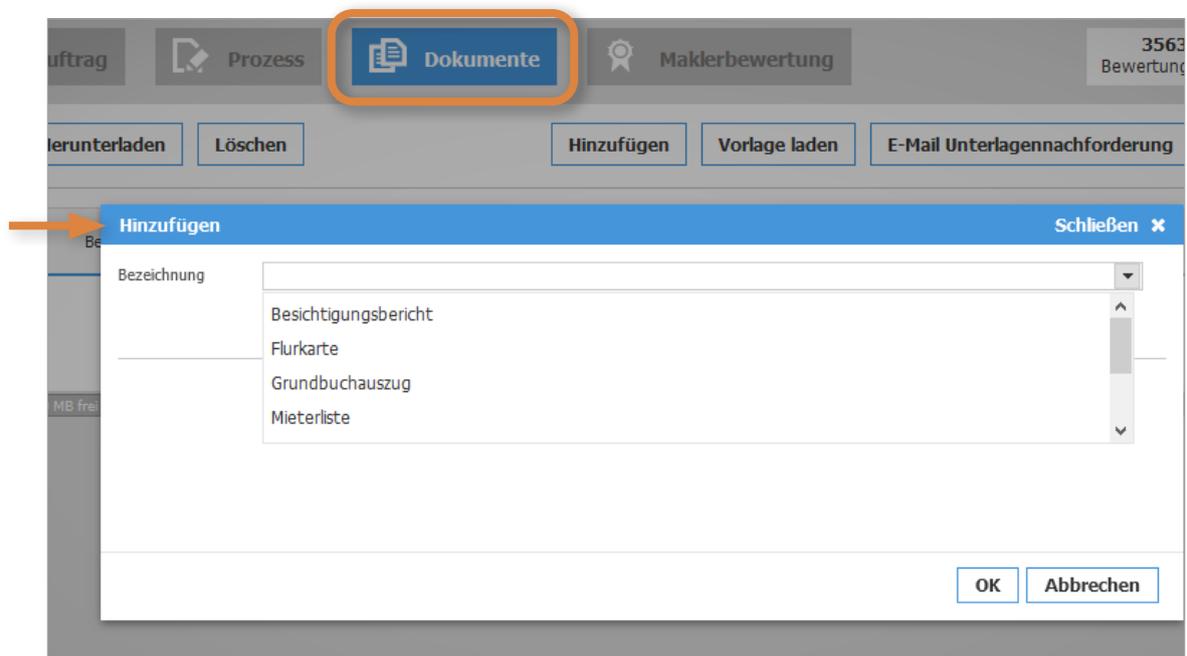


## Änderungen

Durchgeführte Änderungen vor Abschluss der Marktwerteinschätzung bewirken eine automatische Ergebnis-  
anpassung.

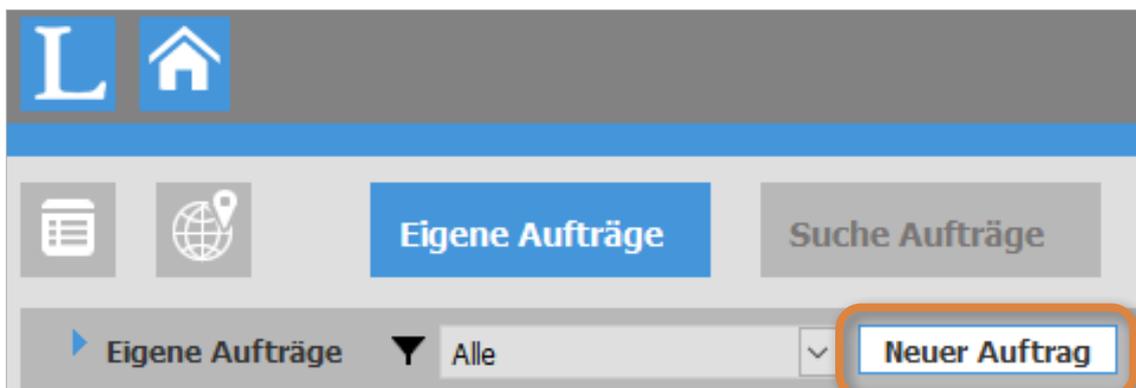
## Anlagen

Anlagen zum Gutachten können im Reiter Dokumente individuell hinterlegt werden.



## Auftrag anlegen

Auf der Startseite, im oberen Bereich.





## Außenanlagen

Zur Anpassung der Außenanlagen bitte über die Auswahl Sachwert ausführen.

Sachwert		Erläuterungen	
Herstellungskosten Gebäude **	912	€/m <sup>2</sup>	
Baunebenkosten	16,70	%	
Außenanlagen	3,00	%	

## Bebauungsplan

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan können Sie über geoport kostenpflichtig abrufen.

## Bedienungsanleitung

Eine ausführliche Bedienungsanleitung finden Sie in dem PDF Dokument „Erste Schritte“ in dem Reiter Volksgutachten.

## Benutzerkennung

Sie erhalten Ihre Benutzerkennung nach Registrierung mit Ihrem persönlichen Passwort per Mail zugesandt

## Bezahlung

Sie bezahlen nur das, was Sie auch bestellen. Keine Abokosten, keine weiteren Verpflichtungen, keine Werbeanrufe. Ihre Abrechnung erfolgt immer vierteljährlich auf Rechnung oder bequem als Bankeinzug.



## BGF (Bruttogrundfläche)

Die Bruttogrundfläche einer Immobilie wird wie folgt berechnet:

Außenmaß des Gebäudes z.B Länge 8 Meter x Breite 10 Meter = 80 m<sup>2</sup> Grundfläche. Vorhandene Geschosse, z.B. Keller, Erd- und Dachgeschoss : 3 x 80 m<sup>2</sup> = 240 m<sup>2</sup> BGF. Diese ermittelte BGF ist ausschlaggebend für die Wertermittlung von Sachwertobjekten (Ein- und Zweifamilienhäuser). Die nun automatisch ermittelte Wohnfläche ist zu plausibilisieren und ggf. anzupassen.

## Ertragswertobjekte

Im Ertragswertverfahren zu bewertende Objekte sind Mehrfamilienwohnhäuser ab 3 Wohneinheiten.

## Flurkarte

Flurkarten können Sie über [geoport](#) kostenpflichtig abrufen.

## Fotos hochladen

Sie können in Ihre Marktwerteinschätzung Fotos hochladen und beschriften, das erste Foto in der Auswahlliste erscheint auf der ersten Seite.

## Fußzeile

Die Fußzeile der Marktwerteinschätzung kann im Wordausdruck auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden.

## geoport

Sie können sich bei [geoport](#) separat einloggen und dort weitere Produkte käuflich erwerben.



## Grundstücksgröße

Ist das Grundstück größer, als das vom Gutachterausschuss ermittelte Richtwertgrundstück, so erfolgt eine Einteilung in Vorder- und Hinterland. Sollte Ihr zu bewertendes Grundstück jedoch teilbar sein, so können Sie den Preis für das Hinterland individuell abändern.

Bei Ertragswertobjekten sollten Sie übergroße Grundstücke in rentierliche und unrentierliche Bodenanteile aufteilen. Unrentierliche Bodenanteile werden nicht zur jeweiligen Nutzung benötigt und sind einzeln nutzbar für z.B. Erweiterungsbauten. Der unrentierliche Bodenwert wird nicht verzinst und wird dem ermittelten Marktwert aufgeschlagen (Wertsteigerung).

## Hochwasserreport

Einen Hochwasserreport können Sie über [geoport](#) kostenpflichtig abrufen.

## Kartenmaterial

Stadt- und Straßenkarten können Sie über [geoport](#) kostenpflichtig abrufen.

## Kopfzeile

Die Kopfzeile der Marktwerteinschätzung kann im Wordausdruck auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden.

## Kundengruppen

Die LORA Marktwerteinschätzung kann von allen Immobilienprofis bedient werden, eine entsprechende Anleitung ist online vorhanden (Erste Schritte, Kurzanleitung, FAQ). Kundengruppen sind: Immobiliengutachter, Ortsgerichte, Immobilienkaufleute, Bankkaufleute, Architekten, Studenten im Immobilienbereich, Immobilienmakler etc.

## Kurzanleitung

Eine Kurzanleitung zum schnellen Einstieg finden Sie in dem PDF Dokument „Kurzanleitung“ im Reiter Volksgutachten.



## Liegenschaftszinssatz

Der jeweilige Liegenschaftszinssatz wird aus dem Immobilienmarktbericht des jeweiligen Gutachterausschusses entnommen. Sollte kein Gutachterausschuss vorhanden sein, so wird eine Ableitung aus Vergleichsobjekten gebildet.

## Mietpreise

Ortsübliche Mietpreise sind immer in der Marktwerteinschätzung bei der Ertragswertberechnung zu sehen. Die Vorschlagsmieten können Sie im Gutachten z.B. durch vorhandene Mieten ersetzen.

	Gebäude	Nutzung	Beschreibung/Lage	RND [Jahre]	Einheiten	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> oder €/Stk.]	
							vorhanden	angesetzt
	Doppelgarage (massiv)	Stellflächen	Doppelgarage (massiv)	34	2			55,00
	Hauptgebäude	Wohnen	Wohnen	41	1	170,00		5,98

## Nebengebäude

Hier können weitere Gebäude eingetragen werden.

**Schnellauswahl nach NHK-Typen**

- ▶ weitere Objektangaben
- ▶ **Nebengebäude/Stellplätze**
- ▶ Lage und Markt



## Onlinehilfe

Die programmseitige Onlinehilfe finden Sie im oberen rechten Bereich der Startseite.



## Ortsgerichte



Wegen der meist geringen Anzahl der zu erstellenden Marktwerteinschätzungen durch die hessischen Ortsgerichte, ist die Anschaffung einer Bewertungssoftware oftmals nicht wirtschaftlich.

Die Nutzung von der Marktwerteinschätzung über [www.Volksgutachten.de](http://www.Volksgutachten.de) bedeutet eine Qualitätssteigerung und eine Kostenersparnis mit stets aktuellen Onlinedaten. Die Gebühren für die Marktwerteinschätzung können gemäß Gebührenordnung der Ortsgerichte als Auslagen auf den jeweiligen Auftraggeber übertragen werden. Sie können immer bei einem Wordausdruck die Kopf- und Fußzeile auf Ihre Bedürfnisse anpassen.

## Paket Unwetterisiko

Das Paket Unwetterisiko können Sie über [geoport](http://geoport) kostenpflichtig abrufen.

## Passwort

Das Passwort erhalten Sie mit Ihrer Benutzerkennung automatisch nach der Registrierung, sollten Sie Ihr Passwort einmal vergessen haben, so erhalten Sie ein neues Passwort unter Angabe Ihrer Adresse und Ihres Benutzernamens unter: [passwortruecksetzung@volksgutachten.de](mailto:passwortruecksetzung@volksgutachten.de).

## Registrierung

Sie können sich kostenlos, ohne jegliche Verpflichtung über das Registrierungsformular registrieren.

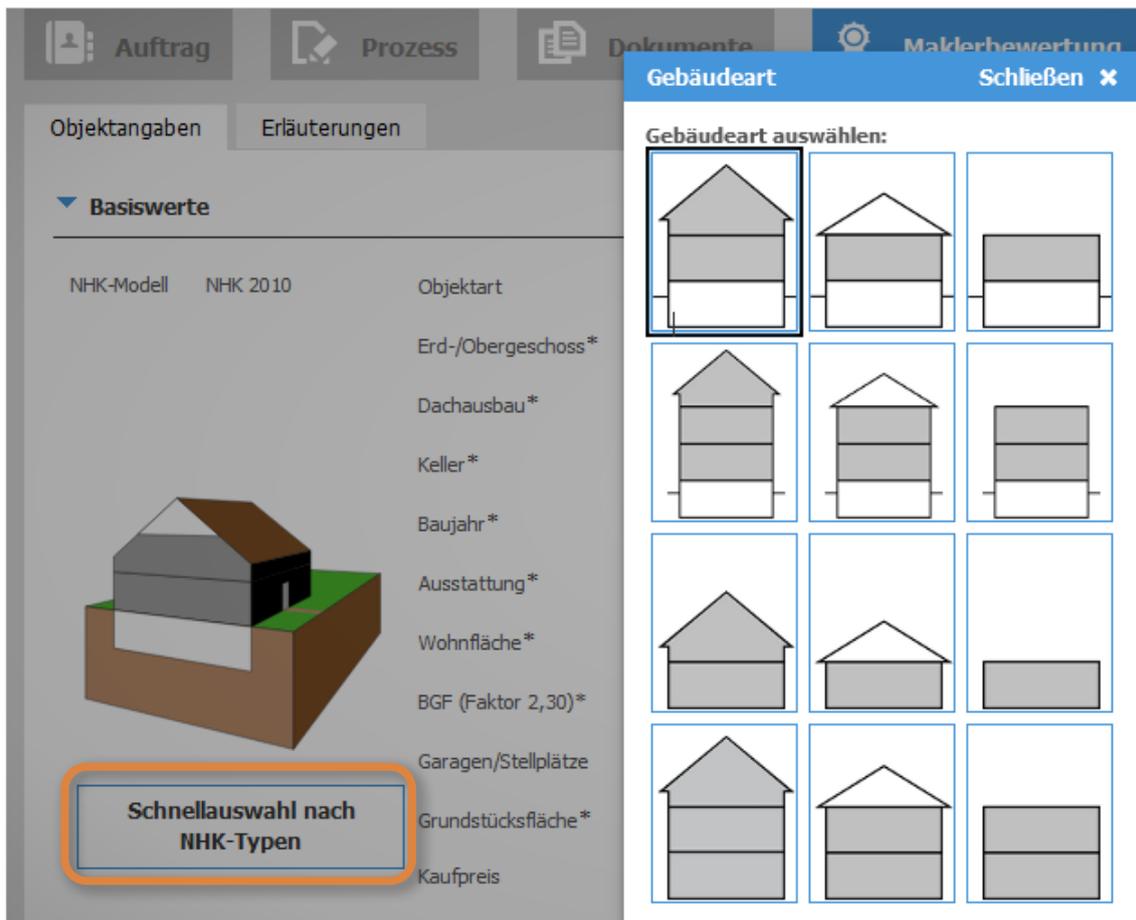


## Sachwertobjekte

Im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

## Schnellauswahl der Gebäudeart

Eine Schnellauswahl wird durch Auswahl des Gebäudes durch Mausklick übernommen.



## Sonderfälle

Sonderfälle werden in der Kurzanleitung und in der Erklärung der „Ersten Schritte“ erklärt.

## Starkregenreport

Einen Starkregenreport können Sie über geoport kostenpflichtig abrufen.



## Support

Alle wichtigen Informationen finden Sie in diesem Stichwortverzeichnis und in der Kurzanleitung, sowie in der Anleitung „erste Schritte“. Ein Support kann leider nicht zur Verfügung gestellt werden.

## Vergleichswertobjekte

Im Vergleichswertverfahren werden Eigentumswohnungen anhand einer Auswahl von vergleichbaren Objekten ermittelt.

## Verwendungsmöglichkeiten

Zur Vorlage bei der Bank bei Abgabe einer Vermögensaufstellung. Beim Erbschaftsgericht zur Ermittlung des Marktwertes im Erbfall. Für einen anstehenden Kauf- oder Verkauf einer Immobilie. Zur Orientierung bei einer vorgezogenen familiären Erbauseinandersetzung oder Ehescheidung.

## Volksgutachten

Das Volksgutachten ermöglicht Ihnen die Erstellung von Marktwerteinschätzungen von Immobilien mit automatischer Verwendung von wertrelevanten Daten, wie z.B. dem aktuellen Bodenrichtwert, die ortsüblichen Mieten, die Sachwertanpassung des Gutachterausschusses und die Verwendung der ortsüblichen und objektüblichen Liegenschaftszinssätze.

Als Zielgruppe für die Bedienung werden folgende Personen/Personengruppen gesehen:

Gutachter, Makler, sachkundige Mitarbeiter von Kreditinstituten, Mitarbeiter von Kreditinstituten, die bereits erste Erfahrungen bei der Erstellung von Wertindikationen sammeln konnten (Immobilienfinanzierer und Vertriebsmitarbeiter), Architekten, Studenten der Architektur, Ortsgerichte, Mitarbeiter im Bereich Immobilienmanagement, Bankkaufleute.

## Warnhinweise Restnutzungsdauer 0 Jahre

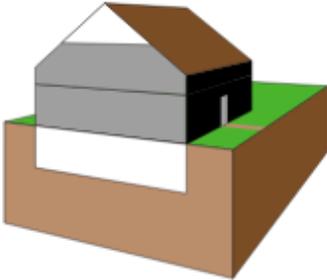
Warnhinweis Restnutzungsdauer für das Gebäude ist 0 Jahre (Dies kommt immer bei älteren Baujahren vor und betrifft die Nebengebäude oder die Garagen). Bitte rufen Sie die Auswahl Sachwert in linken Bereich der Startseite auf und ändern die Restnutzungsdauer über den Stift auf den geschätzten Wert ab.

Bezeichnung	GND [Jahre]	RND [Jahre]	Alterswertminderung [%]
Hauptgebäude	70	41	41,43
Doppelgarage (massiv)	60	34	43,34
Geräteschuppen	30	0	100,00



## Weitere Objektangaben

Hier können Sie weitere Bauteile, die nicht in der ermittelten BGF enthalten sind, eintragen (Gauben, Terrassen, Balkone etc.).



Schnellauswahl nach  
NHK-Typen

- ▶ weitere Objektangaben
- ▶ Nebengebäude/Stellplätze
- ▶ Lage und Markt
- ▶ Erbbaurecht

## Werbeanrufe

Sie erhalten keinerlei Werbeanrufe, kein ABO, keine Verpflichtung.

## Wohnlageeinschätzung

Die Wohnlageeinschätzung erfolgt automatisch über den Onlinedatensatz und ist in den Kosten für die Marktwerteinschätzung enthalten, weitere Kennzahlen zur Lagebewertung, Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen können Sie über geoport kostenpflichtig abrufen.